**Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 32
„Bereich zwischen Universitätsstraße, Nürnberger Straße
und Dr.-Konrad-Pöhner-Straße“**

BEGRÜNDUNG

Verfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 29.06.2020

1. Zur Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Ziel der Planung

Im Zuge der Umstrukturierung hat die Fa. Zapf die Produktion von Betonfertigteilen aus Bayreuth verlagert (heute nur noch Verwaltungsstandort). Auch die Fa. Ehl wird ihre Stein-Produktion bis Ende 2020 auf dem Gelände einstellen (Beendigung des Pachtvertrags). Da für das Areal keine starke Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in dieser Größenordnung mehr besteht, und aufgrund der stadtfunktionalen Lage anderweitige Nutzungen städtebaulich wünschenswert sind, soll die Fläche perspektivisch umgenutzt werden. Planerisch angestrebt wird ein lebendiges, gemischtgenutztes neues Stadtquartier in räumlicher Nachbarschaft der Universität Bayreuth. Aus gewässerökologischer, naturschutzfachlicher und stadtklimatologischer Sicht ist eine Aufwertung und Vernetzung des bedeutenden Grünkorridors zwischen Dr.-Konrad-Pöhner-Straße und dem Glasenweiher ebenfalls vorgesehen.

Mit dem Stadtratsbeschluss vom 22.07.2020 ist der Rahmenplan vom 24.11.2011, zuletzt geändert am 27.03.2019, für das Gelände zwischen der Universitätsstraße und der Nürnberger Straße als Zielkonzept insbesondere im Bereich des Zapf-Areals fortgeschrieben und den aktuellen Entwicklungsvorstellungen angepasst worden. Die Änderungen im aktuellen Rahmenplan vom 22.07.2020 betreffen hauptsächlich:

- die vorgesehene Flächennutzung nördlich der Dr.-Konrad-Pöhner-Straße (südöstlicher Teilbereich des Plangebiets),
- die Aktualisierung der Darstellung eines Grünkorridors zwischen Glasenweiher und Dr.-Konrad-Pöhner-Straße;
- die Darstellung der Wegeverbindungen in die Innenstadt und in den Bayreuther Süden.

Diesen geänderten Vorstellungen gilt es nun in die gesamtstädtische vorbereitende Bauleitplanung, den Flächennutzungsplan (FNP), umzusetzen mit dem Ziel, die Gesamtentwicklung des Raumes zusammenfassend bauleitplanerisch zu steuern.

1.2 Vorhandene Bauleitplanung

Der wirksame FNP mit integriertem Landschaftsplan stellt im nördlichen Teil des Geltungsbereichs „Gewerbegebiet“ und „Industriegebiet“ und im südlichen Teil SO „Forschung und Entwicklung“ dar. Durch das GI und SO verläuft in Nord-Süd-Richtung ein für ein offenes Gewässer (Tappert) notwendiger Grünkorridor. An der Dr.-Konrad-Pöhner-Straße befindet sich eine P+R-Fläche (Park & Ride).

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Grünfläche mit dem Glasenweiher (gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG). Südöstlich des Gewerbegebiets schließt sich ein bestehendes Mischgebiet an der Nürnberger Straße an. Im Südwesten schließt das Sondergebiet „Universität, Forschung und Entwicklung“ und das Sondergebiet „Forschung und Entwicklung“ unmittelbar an (sog. Technologieachse).

Verbindliche Bauleitplanung:

Für das stillgelegte Werksgelände der Fa. Zapf und für die im Südosten liegenden Flächen zwischen Nürnberger Straße und Dr.-Konrad-Pöhner-Straße existiert seit 20.11.1987 der rechtsverbindliche qualifizierte Bebauungsplan Nr. 6/76 „Universitätsstr. / Nürnberger Str. (Fa. Zapf)“. Dieser Bebauungsplan setzt im Planbereich überwiegend ein Industriegebiet (GI) fest. In der südlichen Hälfte des Planbereichs und nördlich der Dr.-Konrad-Pöhner-Straße werden auch zwei Flächen als GE festgesetzt. Im Rahmen einer B-Plan-Änderung wurde der nördliche Bereich, der vor allem mit den Bürogebäuden der Fa. Zapf bebaut ist, als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt (B-Plan Nr. 6/76a „Universitätsstraße / Nürnberger Straße (Fa. Zapf)“, Inkrafttreten am 17.02.2006).

Aktuell läuft für den westlichen Bereich das B-Plan-Verfahren Nr. 5/18 „Technologieachse an der Universitätsstraße Teilbereich Nord“ (Einleitungsbeschluss des Stadtrats vom 27.03.2019).

1.3. Topographie und Baubestand

Das fast vollständig versiegelte und bebaute Werksgelände fällt von Süden nach Norden leicht ab und weist in der Fläche keine nennenswerten Geländebewegungen auf. Im nördlichen Bereich befinden sich bis zu 6-geschossige Büro- und Verwaltungsgebäude, im Süden eingeschossige Werkshallen. Den nördlichen Abschluss des Geltungsbereichs bildet ein ca. 4-7 Meter hoher ca. 40- 50 Jahre alter, dicht begrünter Lärmschutzwall. Dahinter befindet sich der

Rad- und Fußweg Altstadt – Neue Heimat (sog. Radelring) und der Glasenweiher.

In der westlichen Hälfte des Geltungsbereichs der FNP-Änderung verlaufen der Tappert und der Sendelbach von Süden nach Norden. Beide stellen Gewässer III. Ordnung dar. Im südlichen Bereich verläuft der Tappert offen, zunächst begleitet von einem naturnahen Gehölzsaum. Er ist in Fließrichtung nach der Unterquerung der Dr.-Konrad-Pöhner-Straße tief eingeschnitten und erreicht vor dem Firmengelände der Firma Ehl das Niveau des umliegenden Geländes. Der Tappert ist in diesem Abschnitt weitgehend begradigt. Ab dem Eintritt des Betriebsgeländes der Firma Ehl verläuft der Tappert verrohrt bis zum Glasenweiher. Dort tritt er wieder zu Tage.

Der Sendelbach wird südlich der Hohlmühle aus dem Tappert abgeleitet und verläuft durch das Plangebiet verrohrt.

Vegetationsbestand befindet sich im Geltungsbereich der FNP-Änderung vor allem im Bereich des Lärmschutzwalls im Norden, entlang der Universitätsstraße und entlang des offenen Tappert. Die Flächen nördlich der Dr.-Konrad-Pöhner-Straße werden gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt.

2. Planung

2.1 Planung

Kenndaten der Planung

Größe des Geltungsbereichs	19,46 ha
Mischgebiet (MI)	3,91 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	6,67 ha
Sondergebiet Forschung und Entwicklung (SO)	4,63 ha
Grünflächen, Grünanlagen	4,25 ha

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 32 umfasst die Flurstücke der Gemarkung Bayreuth (TF = Teilfläche):

1946/2 TF, 1947/6, 1947/7, 1947/9, 4741 TF, 4741/11, 4744 TF, 4744/1 TF, 4744/2, 4744/3, 4744/4, 4745 TF, 4746, 4746/1, 4747 TF, 4748, 4749, 4750, 4763, 4765, 4859/2 TF, 4861, 4865, 4865/1, 4865/2, 4866, 4866/1, 4867, 4867/1, 4868, 4868/1, 4869 TF, 4869/1, 4869/3, 4870, 4870/1, 4872/2 TF, 4885 TF, 4886 TF.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 19,46 ha.

Planungsverlauf:

25.09.2019	Stadtratsbeschluss: Einleitung des Verfahrens gem. § 2 Abs. 1 BauGB, Zustimmung zur Planung und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Planstand 03.09.2019)
11.10.2019	Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 14 (2019)
14.10.2019 - 18.11.2019	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
22.07.2020	Stadtratsbeschluss: Fortführung des Verfahrens mit erweitertem Geltungsbereich, Zustimmung zur Planung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Planstand 29.06.2020)
28.08.2020	Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12 (2020)
07.09.2019 - 07.10.2020	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
16.12.2020	Stadtratsbeschluss: Feststellungsbeschluss (Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 32)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden 39 Behörden / Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zur Planung Stellung zu nehmen. Es sind 15 Stellungnahmen von Behörden / Träger öffentlicher Belange eingegangen.

Planänderungen gegenüber Planstand zur frühzeitigen Beteiligung (03.09.2019):

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung erstreckt sich seit der öffentlichen Auslegung (Planstand 29.06.2020) bis zur Dr.-Konrad-Pöhner-Straße. Mit der Erweiterung des Geltungsbereichs werden die Grundstücke südlich des Zapfareals mit einbegriffen und eine ganzheitliche Planung für den Bereich zwischen Universitätsstraße, Nürnberger Straße und Dr.-Konrad-Pöhner-Straße ermöglicht. Innerhalb des Erweiterungsbereichs wird ein weiteres Wohn- und Mischgebiet dargestellt. Im südlichen Bereich (Dr.-Konrad-Pöhner-Straße) wird ein Sondergebiet „Universität, Forschung und Entwicklung“ dargestellt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden 42 Behörden / Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zur Planung Stellung zu nehmen. Es sind 15 Stellungnahmen von Behörden / Träger öffentlicher Belange und eine private Stellungnahme eingegangen. Es wurden keine Planänderungen erforderlich.

3. Planinhalt

Im Nordwesten des Plangebiets wird gemäß dem städtebaulichen Konzept (Rahmenplan) ein Mischgebiet (MI) dargestellt. Diese Fläche ist Teil der sog. Technologieachse östlich der Universitätsstraße. Das Mischgebiet erstreckt sich bis zum ca. 10 m breiten Grünstreifen entlang des bestehenden Fuß- und Radwegs im Norden (Radelring Bayreuth) und soll künftig dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören, dienen. Durch die Lage an der stark frequentierten Universitätsstraße wird der Schwerpunkt - auch aus Gründen des Immissionsschutzes - auf eine gewerbliche Nutzung gelegt. Der bestehende Lärmschutzwall im Norden ist aufgrund der Aufgabe der Betonfertigung/industriellen Produktion (im ehemaligen Industriegebiet) verzichtbar geworden. Es wird jedoch ein grüner Korridor von mind. 10 m Breite erhalten, um die bestehenden Biotopvernetzungen entlang des bestehenden Lärmschutzwalls und zum Glasenweiher zu gewährleisten.

Der Eigentümer der künftigen MI-Flächen plant, dem Universitätsbetrieb ergänzende Nutzungen wie technikaffine Unternehmen, ein Boardinghouse oder studentisches Wohnen hier zu errichten. Um diese Nutzungen zu ermöglichen, ist das B-Plan Verfahren Nr. 5/18 „Technologieachse an der Universitätsstraße Teilbereich Nord“ eingeleitet worden. Das FNP-Änderungsverfahren Nr. 32 wird parallel zu dem B-Plan-Verfahren Nr. 5/18 eigenständig weitergeführt. Erst nach Genehmigung der FNP-Änderung durch die Regierung v. Oberfranken kann der Bebauungsplan Nr. 5/18 nach ortsüblicher Bekanntgabe im Amtsblatt in Kraft treten.

Im Norden des Plangebiets und entlang der Nürnberger Straße wird ebenfalls gemäß dem städtebaulichen Konzept im Bereich der bestehenden Firmen-Verwaltungsgebäude der Fa. Zapf ein Mischgebiet (MI) dargestellt. Dieses Mischgebiet schließt sich dem bereits bestehenden östlichen MI an der Nürnberger Straße an und stellt eine Abstufung zwischen Nürnberger Straße und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) im zentralen Bereich der FNP-Änderung dar.

In zentraler Lage des Geltungsbereichs wird aufgrund der hohen Nachfrage an Wohnbauflächen in Innenstadtnähe ein Wohngebiet dargestellt. An der Nürnberger Straße soll ein Mischgebiet entstehen, ebenfalls als Abstufung zu den dahinterliegenden Wohnbauflächen. Erst im Süden wird eine Sondergebietsfläche „Universität, Forschung und Entwicklung“ dargestellt und stellt eine Erweiterung der Technologieachse dar (Entwicklungsmöglichkeiten für die Universität

und die sie unterstützenden Einrichtungen). Der zentral gelegene, etwa 30 m breite Grünstreifen gliedert das künftige Stadtquartier räumlich und soll mit einer leistungsfähigen Fuß- und Radwegverbindung ausgestattet werden.

Aus gewässerökologischer, naturschutzfachlicher und stadtklimatologischer Sicht ist eine Aufwertung und Vernetzung des bedeutenden Grünkorridders zwischen Dr.-Konrad-Pöhner-Straße und dem Glasenweiher vorgesehen. Diese Vernetzung bzw. Aufwertung soll mit der Freilegung verrohrter Gewässerabschnitte und einer deutlichen Strukturverbesserung des Tapperts erreicht werden und wird im FNP als „Grünfläche, Grünanlage mit Tappertoffenlegung“ dargestellt. Dieser Eingriff stellt eine wesentliche Umgestaltung des Gewässers und seiner Ufer dar und bedarf hierfür nach § 67 WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts) einer Planfeststellung bzw. -genehmigung.

Im Süden entfällt die P&R-Fläche, da diese Grundstücke am Stadteingang für eine, aus stadtentwicklungspolitischer Sicht höherwertigere Nutzung als SO „Universität Forschung und Entwicklung“ vorgesehen werden.

Erschließung, Verkehr, Versorgung

Die öffentliche Erschließung des Planungsraums ist im östlichen Teilbereich (WA, MI) durch die Hauptverkehrsstraße „Nürnberger Straße“ gegeben.

Die öffentliche Erschließung des südlichen Planungsraums (SO Universität, Forschung und Entwicklung) erfolgt über die Dr.-Konrad-Pöhner-Straße.

Im westlichen Teilbereich behält die Universitätsstraße die Funktion als städtische Hauptverkehrsstraße mit überörtlicher Verbindungsfunktion und erschließt die Flächen der „Technologieachse“ (Bereich östlich der Universitätsstraße).

Eine verkehrliche Verbindung in Ost-West-Richtung (zwischen Universitätsstraße und Nürnberger Straße) soll ausschließlich über eine Fuß- und Radwegverbindung erfolgen (siehe Darstellung Rahmenplan), um eine ungewollte Verlagerung des Kfz-Verkehrs zwischen der Nürnberger- und Universitätsstraße (sog. Schleichverkehr) zu vermeiden.

Immissionsschutz

Um Konflikten von der Lärmentwicklung her vorzubeugen und den entsprechenden gesetzlichen Anforderungen im Rahmen der Bauleitplanung zu genügen, wurden für die MI-Flächen an der Universitätsstraße schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Die Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm zeigen, dass mit Beurteilungspegeln von bis zu 70 dB(A) zur Tagzeit und 62 dB(A) zur Nachtzeit die Orientierungswerte der DIN 18005 für die geplante Mischnutzung (MI) um 10 dB tags und 12 dB nachts überschritten werden. Damit liegen diese noch um 6 dB tags und 10 dB nachts über den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung).

Um die geplante gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet realisieren zu können, sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sowohl an der Universitätsstraße wie auch an der ähnlich belasteten Nürnberger Straße vorzunehmen (Schallschutz). Eine Vertiefung der Immissionsthematik erfolgt in der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung.

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren sind keine erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Böden bekannt, die gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden müssen.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Flächennutzungsplanänderung:

Der Planbereich der ehemaligen Zapf-Werke liegt als Konversionsfläche verkehrsgünstig angeschlossen in innenstadtnaher Lage zwischen Universitätsstraße und Nürnberger Straße in unmittelbarer Nähe zum Uni-Campus. Das einstige Werksgelände wurde als Industriegebiet (GI) genutzt und wurde entsprechend bauleitplanerisch geregelt. Im Zuge der Firmenentwicklung hat sich die Produktionsstätte verlagert. Die Unternehmensverwaltung ist am Standort geblieben. Es besteht ein stadtentwicklungspolitisches Interesse, die Industrieflächen einer Wohn- und Mischnutzung zuzuführen. Planungsrechtlich sind hierfür die Voraussetzungen zu schaffen. In der südlichen Hälfte des Geltungsbereichs werden weitere Wohn- und Mischbauflächen dargestellt, und dem künftigen Wohnraumbedarf zu begegnen. An der Dr.-Konrad-Pöhner-Straße wird weiterhin eine Sonderfläche für Universität, Forschung und Entwicklung dargestellt.

Für den Planbereich besteht aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzungen ein Verdacht auf Vorbelastung. Hierzu sind Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB eingeholt worden. Es sind keine erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Böden bekannt, die gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden müssen. Bei Nutzungsänderungen sind jedoch Untersuchungen zum Schutzgut Boden erforderlich. Eventuell notwendige Sanierungen von Bodenbelastungen und die Entsorgung von belastetem Bodenaushub sind im Weiteren mit den Fachstellen, insbesondere den Umweltbehörden, abzuklären.

4.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele und ihre Berücksichtigung:

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Wassergesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung sind berücksichtigt worden.

Fachgesetze v.a. :

(mitsamt Verordnungen und technischen Anleitungen)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Wichtiges umweltrelevantes Ziel entsprechend dem Baugesetzbuch ist der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie die Nutzung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung. Hier erfolgt eine Wiedernutzung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche.

Informelle Konzepte und räumliche Gesamtplanungen:

Im Rahmen der informellen Planung wurden für das Areal städtebauliche Zielsetzungen - abgeleitet aus gesamtstädtischer Perspektive - entwickelt und in einem Rahmenplan dargestellt. Das erste städtebauliche Konzept (Rahmenplan) für das Areal wurde mit Planstand vom 24.11.2011 beschlossen. Mit den Stadtratsbeschlüssen vom 27.03.2019 und 22.07.2020 wurde dieser Rahmenplan für das Gelände zwischen Universitätsstraße, Glasenweiher, Nürnberger Straße und Dr.-Konrad-Pöhner-Straße als Zielkonzept, insbesondere im Bereich des Zapf-Areals, fortgeschrieben und den aktuellen Entwicklungsvorstellungen angepasst. Das Konzept sieht aus gewässerökologischer, naturschutzfachlicher und stadtklimatologischer Sicht unter anderem vor, eine Aufwertung und Vernetzung des bedeutenden Grünkorridors zwischen Dr.-Konrad-Pöhner-Straße und dem Glasenweiher zu ermöglichen (Naturraum des Bayreuther Südens). Mit dem ökologischen Umbau des Tappert ist parallel eine Optimierung der Fuß- und Radwegeverbindungen in Richtung Innenstadt, Universität, Bayreuther Süden und die östlichen Wohnquartiere vorgesehen.

Mit Unterstützung der Städtebauförderung soll über die Universitätsstraße, zwischen dem Campusgelände und dem heutigen Zapf-Gelände, ein Brückenbauwerk errichtet werden. Dieses Bauwerk entspricht den ursprünglichen Zielen des Rahmenplans vom 24.11.2011 (Brückenschlag vom Universitätscampus

zum Wissenschaftspark über die Universitätsstraße) und wurde im fortgeschriebenen Rahmenplan als Rad- und Fußwegverbindung konkretisiert und nach Norden verschoben.

4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen gegenüber der aktuellen planungsrechtlichen Situation erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Darstellung der einzelnen Schutzgüter, Wechselwirkungen und geplanten Maßnahmen erfolgt auch in tabellarischer Form (siehe Tabelle im Anhang).

4.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario) und voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Basisszenario:

Die verfahrensgegenständlichen Flächen dienen zurzeit als Industrie- und Gewerbegebiet. Die Flächen sind als zentrumsnah und städtebaulich integriert zu bezeichnen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wären die nördlichen Flächen weiter vollständig versiegelt und als gewerblich bebaubare Flächen verfügbar. Die südliche Hälfte des Geltungsbereichs wurde weiterhin als Sondergebiet Forschung und Entwicklung planerisch bestimmt sein und aktuell ungenutzt bleiben.

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

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft und Kultur- und Sachgüter ist die Planung von geringer Erheblichkeit für die Umwelt.

Schutzgut Fläche:

Die Nutzungsänderung dient dem Ressourcenschutz, da an einem bisherigen Industriestandort, der sich aktuell überwiegend in einem Stadium der Brache befindet, neue Flächenanforderungen und Nutzungsansprüche planungsrechtlich umgesetzt werden können: Es entstehen überwiegend Wohn- und Mischgebietsflächen (WA, MI) von ca. 10,5 ha Gesamtfläche mit viel Freiraumqualität auf bisher vollständig versiegelte Flächen. Im Süden des Geltungsbereichs wird weiterhin in unmittelbarer Nähe zur Universität ein Sondergebiet „Universität, Forschung und Entwicklung“ dargestellt. Hierdurch soll dem weiteren Vordringen von Siedlungsflächen in den Naturraum (Außenentwicklung) entgegengewirkt werden.

Schutzgut Boden:

Für die Umwidmung von vormals gewerblich genutzten Flächen liegen vereinzelt Erkundungen für Teilflächen vor. In diesem Rahmen sind keine erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Böden bekannt geworden, die gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden müssen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wird mit der Unteren Naturschutzbehörde geklärt, in wie weit und zu welchem Zeitpunkt Untersuchungen auf den Pfad Boden – Grundwasser, Boden – Mensch und Boden – Nutzpflanze hinsichtlich möglicher Altlasten notwendig sind.

Schutzgut Wasser:

In der westlichen Hälfte des Geltungsbereichs der FNP-Änderung verlaufen der Tappert und der Sendelbach von Süden nach Norden. Beide stellen Gewässer III. Ordnung dar. Im südlichen Bereich verläuft der Tappert offen, zunächst begleitet von einem naturnahen Gehölzsaum. Er ist in Fließrichtung nach der Unterquerung der Dr.-Konrad-Pöhner-Straße tief eingeschnitten und erreicht vor dem Firmengelände der Firma Ehl das Niveau des umliegenden Geländes. Der Tappert ist in diesem Abschnitt weitgehend begradigt. Ab dem Eintritt des Betriebsgeländes der Firma Ehl verläuft der Tappert verrohrt bis zum Glasenweiher. Dort tritt er wieder zu Tage. Eine Vernetzung bzw. Aufwertung des Tappert soll mit der Freilegung des verrohrten Gewässerabschnittes und einer deutlichen Strukturverbesserung des Tapperts erreicht werden.

Der Sendelbach wird südlich der Hohlmühle aus dem Tappert abgeleitet und verläuft durch das Plangebiet verrohrt. Durch die tiefe Lage des Gewässers (5-6 m) ist eine Renaturierung des Sendelbachs bei gewünschter baulicher Verdichtung nicht möglich bzw. wirtschaftlich nicht darstellbar.

Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt über die städtische Kanalisation im Mischwassersystem.

Schutzgut Klima/Luft:

Hinsichtlich der bioklimatischen Belastung des Planbereiches ist der Kaltluftaustausch über den südlichen Grünzug des offenen Tapperts von Bedeutung und für die Planung vorteilhaft. Durch die geplante Öffnung des verrohrten Tapperts in Verbindung mit der Wiederherstellung der Tappertauen kann die bioklimatische Belastung des Planbereichs deutlich reduziert werden. Weiterhin trägt die Entsiegelung einer bisher voll versiegelten Fläche zur Reduzierung der künftigen Aufheizung bei.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Im Umfeld des nördlichen Geltungsbereichs bzw. im Bereich des Lärmschutzwalls wurden mehrere Fledermausarten nachgewiesen, die die Gehölzstrukturen auf dem Wall als Lebensraum und/oder Leitstruktur nutzen können. Dazu gehören:

- Abendsegler
- Braunes Langohr
- Mückenfledermaus
- Rauhautfledermaus
- Wasserfledermaus
- Zwergfledermaus

Zwergfledermaus und Rauhautfledermaus haben jeweils ein Quartier in der Nähe des Lärmschutzwalls. Die beiden gefundenen Quartiere sind vom Vorhaben nicht betroffen. Es besteht also keine Gefahr, dass Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden (Schadungsverbot für Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 Satz 1 - 3 u. 5 BNatSchG). Eine signifikante Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos entsteht für die Fledermäuse nicht (Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 2 u. 5 BNatSchG).

Direkt auf der betroffenen Fläche finden sich keine artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten. Unmittelbar angrenzend wurde der Gelbspötter nachgewiesen, der sicherlich den gesamten Gehölzbestand nutzt und unter Umständen auch brütet. Zu Störungswirkungen, die über die schon bestehenden Störungen hinausgehen, kommt es nur während der Bauzeit. Sie sind vorübergehend und führen nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Gelbspötter-Population (Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG). Eine signifikante Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos entsteht für den Gelbspötter nicht (Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 2 u. 5 BNatSchG).

Im Bereich des nördlichen Geltungsbereichs befindet sich das folgende Biotop: BT-0850-014 Gehölzstrukturen zwischen Quellhof und Kreuzstein.

Hauptbiotopotyp: Hecken, naturnah (60 %)

Weitere Biotopotypen: Mesophiles Gebüsch, naturnah (20 %); Sonstige Flächenanteile (20 %).

Schutzgut Mensch (Erholung):

Das Gebiet liegt unmittelbar neben dem Glasenweiher. Durch eine Umnutzung von Gewerbe- und Industriegebiet zu einer Wohn- und Mischnutzung mit einem Grünzug Tappertau wird der Erholungswert verbessert.

Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen):

Immissionsschutzrechtlich liegt die schalltechnische Untersuchung vom 27.02.2019 der Ingenieurgesellschaft für Bauphysik Akustik und Schwingungstechnik GMBH (IBAS) für die vorgesehenen Mischgebietsflächen (MI) an der Universitätsstraße vor. Um die geplante gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe realisieren zu können, sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sowohl an der Universitätsstraße wie auch an der ähnlich belasteten Nürnberger Straße vorzunehmen (Schallschutz). Eine Vertiefung der Immissionsthematik erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung.

Die bisherige Immissionsbelastung durch Gewerbe und Industrie wird mit der Konversion des Areals beseitigt.

Schutzgut Landschaft:

Da es sich um eine nachhaltige Form der Stadtentwicklung handelt (Innenentwicklung, Optimierung mit Teilrückbau versiegelter Bereiche), kann ein weiteres Vordringen des Siedlungsraumes in den schützenswerten Natur- und Landschaftsraum vermieden werden. Die Erreichbarkeit der Naherholungsfläche des Glasenweiher für das Quartier kann verbessert werden (Grün- und Landschaftsvernetzung).

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Es liegen im Plangebiet keine Kultur- und Sachgüter vor.

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

Nach dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 6/76 vom 20.11.1987 ist eine Versiegelung mit einer GRZ von 0,8 zulässig. Für überdachte Stellplätze, Garagen oder andere befestigte Flächen bestanden nach dem alten Recht keine Regelungen, sodass die meisten Grundstücke auf dem Zapf-Gelände durch die erfolgte gewerbliche Nutzung mittlerweile komplett versiegelt sind. Die Versiegelung besteht vorwiegend aus Beton. Durch die neue Nutzung als Wohn- und Mischgebietsfläche findet eine deutliche Entsiegelung des Planbereichs statt.

Aus gewässerökologischer, naturschutzfachlicher und stadtklimatologischer Sicht ist eine Aufwertung und Vernetzung des bedeutenden Grünkorridders zwischen Dr.-Konrad-Pöhner-Straße und dem Glasenweiher vorgesehen. Diese Vernetzung bzw. Aufwertung soll mit der Freilegung verrohrter Gewässerabschnitte und einer deutlichen Strukturverbesserung des Tapperts erreicht werden.

Die Überwachung der geplanten Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Baubehörden, das Umweltamt und das Wasserwirtschaftsamt.

4.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Stärkung und Ausbau als Gewerbestandort. Der innenstadtnahe Bereich direkt gegenüber dem Universitäts-Campus würde jedoch unter Wert genutzt werden.

Im Verfahren werden Planungs- und Bebauungsalternativen mit alternativen Erschließungsvarianten - teilweise im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens - geprüft.

Die aktuell vorliegende FNP-Änderung stellt die aus fachlicher Sicht, unter Berücksichtigung und Abwägung aller öffentlicher und privater Belange zielführendste und nachhaltigste Variante dar.

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

Im Plangebiet befinden sich keine Störfallbetriebe i.S.d. § 50 BImSchG.

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, sind nach heutigem pflichtgemäßem Ermessen nicht zu erwarten.

Risiken für schwere Unfälle und Katastrophen sind in möglichen Havarien und Verkehrsunfällen von Gefahrguttransporten auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen zu sehen, die sich auf das Plangebiet auswirken könnten.

Risiken durch schwere Unfälle und Katastrophen, die aus dem Plangebiet in die umgrenzenden Gebiete wirken, bestehen für die zukünftig, planungsrechtlich zulässigen Nutzungen nicht.

Hinsichtlich der vorliegenden Planung ist zu berücksichtigen, dass in Wohnnähe ausschließlich Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören und hinsichtlich der Gefahrenabwehr einer Bau- und Betriebsgenehmigung bedürfen sowie ggf. auch einer regelmäßigen Kontrolle unterliegen.

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

4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.1. Wichtige Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Umweltprüfung wurde aufgrund von vorliegenden Fachgutachten und Fachinformationen (mit Relevanz für die zu untersuchenden Schutzgüter) durchgeführt. Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine signifikanten Schwierigkeiten aufgetreten. Weitere erforderliche Gutachten erfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung.

4.3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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

4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Zuge der Umstrukturierung hat die Fa. Zapf die Produktion von Betonfertigteilen aus Bayreuth verlagert (heute nur noch Verwaltungsstandort). Auch die Fa. Ehl wird ihre Stein-Produktion bis voraussichtlich spätestens Ende 2020 auf dem Gelände einstellen (Beendigung des Pachtvertrags). Da für das Areal keine starke Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in dieser Größenordnung mehr besteht soll die Fläche umgenutzt werden. Dem beschlossenen Rahmenplan folgend, soll der gesamte Werksbereich in Wohn- und Mischbauflächen umgewidmet werden. Das neue Quartier im direkten Universitätsumfeld soll mit Schwerpunkt Wohnen und viel Grünqualität zukunftsweisend entwickelt werden. Alle Generationen sollen hier ein neues Zuhause finden können. Auch die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe (z. B. Büros) und die Einrichtungen einer kleinen Nahversorgungseinheit (z. B. Bäcker mit Café) und eine Kindertagesstätte sollen künftig in dem Quartier möglich werden. Die Flächen an der Dr.-Konrad-Pöhner-Straße werden weiterhin als Sondergebiet „Universität, Forschung und Entwicklung“ dargestellt.

Weiterhin ist eine Aufwertung und Vernetzung des bedeutenden Grünkorridors zwischen Dr.-Konrad-Pöhner-Straße und dem Glasenweiher vorgesehen. Diese Vernetzung bzw. Aufwertung soll mit der Freilegung verrohrter Gewässerabschnitte und einer deutlichen Strukturverbesserung des Tapperts erreicht werden.

4.3.4. Referenzliste/Quellen

Die schalltechnischen Untersuchungen sind von der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH (Nibelungenstr. 35, 95444 Bayreuth) während des Verfahrens betreut worden.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung ist vom Büro OPUS (Oberkonnersreuther Str. 6a, 95448 Bayreuth) erstellt worden.

Hinsichtlich der Untersuchungsmethoden finden kontinuierlich Abstimmungsgespräche zwischen dem Umweltamt und dem Stadtplanungsamt statt.

Das Gutachten „Stadtklimaanalyse Bayreuth“ des Büros für Umweltmeteorologie, Paderborn, hat bei der Aufstellung der Planung Berücksichtigung gefunden.

5. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) m. W. v. 28.03.2020.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.3786)

Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, Bay RS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl S. 5408)

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).

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl S. 82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl S. 34)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, ber. BGBl. I S. 3753), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432).

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005

Stadtplanungsamt:

Schutzgüter	Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung				Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)
		Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis		
Fläche und Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Überwiegend unterer Burgsandstein, z.T. aufgeschüttetes Gelände; • Sehr hohe Bodenversiegelung in der nördlich Hälfte des Geltungsbereichs (Fa. Zapf); • Altlasten durch gewerbliche Nutzungen vereinzelt nachgewiesen; • Topographie: von Süden nach Norden leicht fallend; • Höhenlage: 350 -355m üNN. 	Bodenaushub/ -entsorgung Ggf. Bodenauffüllung. Vorhandene Bodenverunreinigungen können saniert und künftig vermieden werden. Keine erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Böden bekannt geworden, die gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden müssen. Mittlere Erheblichkeit	Bodenversiegelungsgrad: Deutliche Entsiegelung nach Neubaumaßnahmen geplant. Geringe Erheblichkeit	Reduzierung der überbauten Flächen durch die Umwidmung von GI in MI und WA. Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Geplante Nachverdichtung an einem Industriestandort (Vermeidung von Flächenverbrauch in bislang nicht bebauten Bereichen der Stadt Bayreuth); • Weitere Bodenuntersuchungen, ggf. Sanierung belasteter Böden und Entsorgung kontaminierter Bodenschichten nach dem Abfallentsorgungsgesetz. Entsiegelungsmaßnahmen für Grün- und Freiräume geplant. 	<ul style="list-style-type: none"> • Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten); • Wasserrechtliches Genehmigungsverfahren; • Genehmigung nach den Abfallentsorgungsgesetzen.
Wasser	Grundwasser: <ul style="list-style-type: none"> • Oberflächengewässer: Sendelbach verrohrt, Tappert im Norden verrohrt. • Kein Wasserschutzgebiet. 	Veränderung im Wasserhaushalt bei Eingriff in den Boden (Flächenentsiegelung) Geringe Erheblichkeit	Tappert renaturiert (wasserrechtliche Genehmigung erforderlich). Größere Bodenversickerung über neu hergestellte Tappertauen. Das Regenwasser aus dem Planbereich darf überwiegend nur über ein RRB gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet werden. Geringe Erheblichkeit	Entwässerungsplanung bei Neubauten erforderlich. Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Weitere Orientierende Untersuchung und ggf. die Entnahme von Bodenproben sind vorbehaltlich Abstimmung mit UA bei allen baulichen Veränderungen im Planbereich erforderlich; • Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen; • Dachbegrünung bei FD zur Niederschlagswasserrückhaltung 	<ul style="list-style-type: none"> • Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten); • Ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Aussagen des Gutachtens "Stadtklimaanalyse Bayreuth", Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 2000, v.a. Klimafunktionskarte (Nr. 12): Klimatopklassifikation = Hohe bioklimatische Belastung mit sehr hohem Versiegelungsgrad; • Kaltluftaustausch über den südlichen Grünzug des offenen Tapperts vorhanden. 	Es sind insgesamt geringe Auswirkungen durch Bautätigkeit zu erwarten. Geringe Erheblichkeit	Es erfolgt eine Reduzierung der thermischen Belastung durch eine deutliche Entsiegelung der betonierten Flächen und die Umwidmung von GI in MI und WA Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der stadtklimatischen Belastung durch eine Entsiegelung der betonierten Flächen und Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen; • Verkehrsberuhigung und Verbesserung der fußläufigen Erschließung zur Universität und Innenstadt (Rad- und Fußwege). 	<ul style="list-style-type: none"> • Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten).
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • BT-0850-014 Gehölzstrukturen zwischen Quellhof und Kreuzstein. Bei der betroffenen Fläche im Geltungsbereich handelt es sich um einen künstlichen, ca. 40- 50 Jahre alten Wall. • Vorkommen von Rote-Liste-Arten auf Einzelflächen nicht bekannt. • Im Bereich des Lärmschutzwalls wurden mehrere Fledermausarten nachgewiesen, die die 	Durch die Rodung eines Abschnitts des Lärmschutzwalls entsteht eine Lücke in dem momentan durchgängigen Gehölzbestand (Zerschneidungswirkung). Mittlere Erheblichkeit	Mittels Bauleitplanung soll einer zu starken Grundstücksversiegelung entgegen gewirkt werden und eine zusätzliche Begrünung im Rahmen von Wohnnutzungen im MI und WA erfolgen. Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen; • Belassen eines min. 10m breiten Streifens des Gehölzbestandes auf dem Lärmschutzwall (Vermeidungsmaßnahme). • Durchführung von CEF-Maßnahmen zum Ausschluss der Erfüllung eines natur- oder artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes für die durch die Planung grundsätzlich be- 	<ul style="list-style-type: none"> • Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten).

	<p>Gehölzstrukturen auf dem Wall als Lebensraum und/oder Leitstruktur nutzen können.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Direkt auf der betroffenen Fläche finden sich keine artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten 					<p>troffenen saP-relevanten Arten (Festsetzung der Maßnahmen auf Bebauungsplanebene)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben nach BNatSchG: Rodungen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar 	
Mensch (Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> • Vorhandene Freiflächen weisen keine Baum- und Strauchbestände auf; • Der Planbereich ist begünstigt durch die südlich benachbarte Lage des Oberflächengewässers Tappert; • Nähe zu Naherholungsgebiet im Bayreuther Süden. 	Geringe Erheblichkeit	<p>Eignung des Planbereiches als Erholungsort im Bereich Renaturierung Tappert.</p> <p>Die Wegverbindungen zu den südlich gelegenen Naherholungsgebieten können hergestellt werden.</p> <p>Geringe Erheblichkeit</p>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Wegeverbindungen durch neue Rad- und Fußwege in Richtung Uni, Innenstadt und Bayreuther Süden (Naherholung). 	<ul style="list-style-type: none"> • Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten)
Mensch (Lärmimmissionen)	<ul style="list-style-type: none"> • Vorhandene Verkehrsbelastung der Universitätsstraße / Nürnberger-Straße mit einer durchschnittlichen Belastung von 12.500 / 17.000 KFZ pro Tag; • sämtliche bestehende emittierende Betriebe wurden stillgelegt. 	<p>Während der Bautätigkeit kann es vorübergehend zu einer erhöhten Lärmentwicklung durch Bautätigkeiten kommen.</p> <p>Geringe Erheblichkeit</p>	<p>Bei einer Wohnumnutzung im MI sind planerisch die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen und je nach Lage die geeigneten Vorkehrungen zu treffen (Baurecht für Wohnungen unter Bedingung der Einhaltung der Immissionswerte).</p> <p>Geringe Erheblichkeit</p>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Lärmentwicklung durch Verkehrsberuhigung, Ordnen des Erschließungsverkehrs, Lärmmindeplanungsplanung, immissionsschutzwirksame Gliederung der künftigen Nutzungen (MI / WA), passive Lärmschutzmaßnahmen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten).
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Stadtgebiet: Siedlungskernbereich; • Gesamtes Gelände nahezu eben auf einer Höhe zwischen 350 m und 355 m ü. NN; • Der Planbereich weist ein geringes Gefälle von Osten nach Westen auf; • Keine landschaftsbildprägende Elemente, keine nennenswerte Vegetation vorhanden. 	<p>Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds während der Bauphase durch Kräne u. Erdbewegungen ist vorübergehend nicht zu vermeiden.</p> <p>Geringe Erheblichkeit</p>	<p>Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die bauliche Entwicklung im Planbereich verändert. Grünverbindungen sind geplant.</p> <p>Geringe Erheblichkeit</p>	<p>Die ökologischen Wechselwirkungen zwischen der künftigen (Wohn-)Nutzung und den im Süden liegenden Naherholungsräumen sollen gefördert werden.</p> <p>Geringe Erheblichkeit</p>	Geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen; • Festsetzung von Dachbegrünung bei FD in der Bauleitplanung. 	<ul style="list-style-type: none"> • Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten)
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Kein Erfordernis	<ul style="list-style-type: none"> • keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich