

## **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG** gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

### **zum Bebauungsplan Nr. 4/18** **„Neues Misch- und Wohnquartier Kreuzstein“** (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 6/76, Nr. 6/76a und Nr. 5/18)

#### **1. Planungsanlass und -ziel**

Im Zuge der Umstrukturierung hat die Firma Zapf die Produktion von Betonfertigteilen aus Bayreuth verlagert (heute nur noch Verwaltungsstandort). Auch die Fa. Ehl hat ihre Stein-Produktion auf dem Gelände eingestellt. 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.

Um eine Konversion gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen vorzubereiten, hat die Grundstückseigentümerin, die Firma Zapf Kreuzstein Development GmbH, Ende 2019 in Abstimmung mit dem Referat Planen und Bauen / Stadtplanungsamt einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb für das bestehende Werksgelände der Firma Zapf ausgelobt. Ziel des Ideenwettbewerbs für das ca. 7 ha große Plangebiet war es, die städtebaulichen und freiraumplanerischen Voraussetzungen für ein attraktives, nachhaltiges, zukunftsfähiges gemischtes Stadtquartier mit Schwerpunkt Wohnen zu schaffen. Das Preisgericht fand am 20.01.2020 statt. Die Arbeitsgemeinschaft Architekturbüro Maier Neuberger und Partner mit Mahl Gebhard Landschaftsarchitekten, jeweils München, ist als Sieger hervorgegangen.

Die vorgeschlagene städtebauliche Konzeption des Siegerentwurfs bezieht sich auf die bestehende Bebauung der Verwaltungsgebäude und bildet durch eine differenzierte Baufeldgrundform eine übergreifende Grundstruktur aus Gebäudegruppen mit Innenhöfen. Durch eine lebendige, gestaffelte Silhouette zwischen vier und acht Geschossen, entsteht ein neues Quartier mit multifunktionaler städtischer Prägung. Dieser Ansatz wird unterstützt durch eine klare Differenzierung in ruhige, grüne Wohnhöfe, einen urbanen öffentlichen Raum und einen weit gefassten Landschaftsraum (Tappertaue) im Westen zur Technologieachse hin. Aufgrund der Dimension der Grünfläche (anstelle der aktuell vollversiegelten Fläche) werden alle naturschutzrechtlichen Schutzgüter wie Klima, Boden, Wasser, Arten- und Biotopschutz positiv profitieren. Das neue Wohngebiet wird von der Nürnberger Straße aus erschlossen. Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens Nr. 4/18 ist nun dieser städtebauliche Entwurf planungsrechtlich umgesetzt worden.

## 2. Verfahrensablauf

22.07.2020	Einleitung des Verfahrens gem. § 2 Abs. 1 BauGB
28.08.2020	Bekanntgabe im Amtsblatt Nr. 12
21.07.2021	Stadtratsbeschluss: Zustimmung zur Planung, Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
27.08.2021	Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12
30.08. - 08.10.2021	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
21.07.2022	Stadtratsbeschluss: Zustimmung zur Planung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
29.07.2022	Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10
08.08. - 22.09.2022	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
14.12.2022	Satzungsbeschluss (B-Plan Nr. 4/18)
23.12.2022	Mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Bayreuth wird der Bebauungsplan Nr. 4/18 „Neues Misch- und Wohnquartier Kreuzstein“ rechtsverbindlich (gemäß § 10 BauGB)

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht zur vorliegenden Bauleitplanung wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth erstellt. Die Ausführungen zu den Umweltbelangen basieren auf dem zum Zeitpunkt der Abwägungsentscheidung aktuellen Sach- und Kenntnisstand sowie den zu diesem Zeitpunkt vorliegenden umweltrelevanten Informationen. Hieran orientierten sich auch der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen wird zusammengefasst wie folgt erläutert (ausführlich siehe Begründung mit Umweltbericht je vom 14.12.2022):

a) Schutzgut Fläche (*geringe Erheblichkeit*)

Der Geltungsbereich befindet sich im besiedelten und größtenteils versiegelten städtischen Raum und die geplante Nutzung entspricht den Zielen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Durch die planungsrechtliche Umsetzung der Planung geht keine bisherige Freiraumfläche verloren. Die Nutzungsänderung dient dem Ressourcenschutz, da an einem bisherigen Industriestandort, der sich aktuell in einem Stadium des Leerstands befindet, neue Flächenanforderungen und Nutzungsansprüche planungsrechtlich umgesetzt werden können: Allgemeines Wohngebiet (WA) ca. 2,63 ha, Mischgebiet (MI) ca. 2,52 ha (davon bereits 1,59 ha im Bestand). Hierdurch soll dem weiteren Vordringen von Siedlungsflächen in den Naturraum (Außenentwicklung) entgegengewirkt werden. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine Nachverdichtung das Ziel, um die vorhandene innerstädtische Infrastruktur zu nutzen und die Standortqualitäten aufzugreifen.

b) Schutzgut Boden (*geringe Erheblichkeit*)

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es in Folge von Entsiegelung zur Stärkung der lokalen Schutzgutfunktionen (Lebensraumbedingungen für Fauna und Flora, Grundwasserneubildung, Wasserrückhaltung). Es können sich auf den Freiflächen (öffentliche und private Grünflächen) nach Fertigstellung der Bodenmodellierungen die Bodenfunktionen wieder regenerieren.

Die Begrenzung der Flächenversiegelung in den Baugebieten auf das notwendige Maß wird durch Festsetzung des maximal zulässigen Versiegelungsgrades (GRZ) und durch Begrenzung der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO erreicht.

Eine durchgeführte orientierende Boden- und Bausubstanzuntersuchung im Jahr 2017 hat nur wenige Stellen ergeben, die eine nennenswerte Belastung aufweisen. Diese werden im Zuge des Rückbaus der Industrieanlage vorschriftsmäßig behandelt. Der Rückbau der Versiegelung und der Gebäude erfolgte in enger Abstimmung mit dem Umweltamt Bayreuth und einem zertifizierten Bodengutachter nach § 18 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz). Schadstoffe, die durch die industrielle Nutzung entstanden sind, müssen gesetzeskonform

behandelt und vorschriftsmäßig entsorgt werden. Amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

c) Schutzgut Wasser (geringe Erheblichkeit)

Durch die Entsiegelung der Industrieflächen in Verbindung mit der Aufwertung des Tapperts durch Freilegung verrohrter Gewässerabschnitte soll eine deutliche Verbesserung der Gesamtsituation erreicht werden. Weiterhin kann durch die Renaturierung des Tapperts mit angrenzenden Grünflächen, vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung, Oberflächenwasser in den Tappert geleitet werden bzw. bei entsprechenden Bodenverhältnissen in den künftigen Tappertauen versickern. In der vorgesehen öffentlichen Grünfläche ist ein Regenrückhaltebecken festgesetzt, dass zur Entwässerung der gesamten Misch- und Wohnbebauung dient und ein geordnetes Abfließen in den Sendelbach bei Starkregenereignissen sichern soll.

Während der Rammbohrungen (Geotechnischer Prüfbericht Ruppert & Felder, 22.12.2021) wurde in der Kleinrammbohrung in einer Tiefe von 3,75 m unter der Geländeoberkante ein Zutritt von Grundwasser beobachtet. Es handelt sich voraussichtlich um ständig drückendes Grundwasser.

d) Schutzgut Klima und Luft (geringe Erheblichkeit)

Laut Stadtklimaanalyse entwickeln sich im Stadtgebiet zahlreiche lokale Windsysteme, die das Kleinklima prägen. Demnach sind die in die Stadt einlaufenden Talräume und somit die Freihaltung der Talräume von städtebaulicher Bedeutung. Da die heute versiegelten Gewerbeflächen im Talraum des Tappert und Sendelbach nicht als Kaltluftentstehungsgebiete fungieren können, handelt es sich insgesamt um einen schlecht durchlüfteten Bereich in Innenstadtnähe. Durch die umfangreiche Flächenentsiegelung und die kompakte Bauweise i. V. m. nicht bebaubaren Grünflächen im Westen (ca. 2 ha), werden die Auswirkungen auf Luft und Klima deutlich gemindert. Durch die großzügigen Grünflächen und der Öffnung des Lärmschutzwalls zum Glasenweiher hin werden positive stadtklimatische Auswirkungen erwartet.

e) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt (geringe Erheblichkeit)

Vegetationsbestand befindet sich im Geltungsbereich im Norden im Bereich des Lärmschutzwalls, und im Südosten im Bereich der Gärten des Mischgebiets. Im Bereich des Lärmschutzwalls befindet sich ein Teil des Biotops BT-0850-014 „Gehölzstrukturen zwischen Quellhof und Kreuzstein“. Vorkommen von geschützten Arten im Planbereich sind nicht bekannt. Es werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen durch Entsiegelungsmaßnahmen südlich des Lärmschutzwalls in Verbindung mit der Festsetzung zur Neuanpflanzung von Bäumen geschaffen.

Der Gehölzrand entlang des Radverbindungsweges Kreuzstein – Universität ist mit hoher Wahrscheinlichkeit eine gut genutzte und wichtige Leitstruktur für viele Fledermäuse. Im Rahmen der Öffnung des dicht bewachsenen Lärmschutzwalls zwischen Glasenweiher und

Baugebiet auf dem Zapfgelände, verbunden mit einer Entfernung des dort wachsenden Gehölzbestandes, ist damit zu rechnen, dass etliche Fledermäuse in die neu angelegte Grünachse mit dem dort offen gelegten Tappert „abbiegen“ werden. Allerdings ist dort das Nahrungsangebot wesentlich schlechter als im Umfeld des Glasenweiher.

Eine direkte Gefährdung der betroffenen Fledermäuse durch veränderte Jagdflugstrecken in das Plangebiet kann zunächst nicht erkannt werden, da dort kein Autoverkehr mit hohen Fahrgeschwindigkeiten besteht und somit kein erhöhtes Kollisionsrisiko entsteht. Im Plangebiet wird ein fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept erfolgen, damit nicht durch eine ungünstige Beleuchtungstechnik Fledermäuse angezogen werden.

Von Fledermaus-Winterquartieren in den Gehölzen des Lärmschutzwalles ist nicht auszugehen. Bei einer Begehung am 19.02.2022 durch das Büro OPUS/Bayreuth wurden keine Höhlenbäume festgestellt. Allerdings besteht eine hohe Dichte an Bäumen mit mehr oder weniger großen Totholzpartien und sonstigen artenschutzfachlich bedeutsamen Strukturen, die gegebenenfalls als Zwischenquartiere genutzt werden könnten.

Die Rodung eines Abschnitts des Lärmschutzwalls, um den Fuß- und Radweg mit dem renaturierten Tappert in Richtung Glasenweiher zu führen, wurde in der Planung, unter Abwägung der Belange des Klimaschutzes/-anpassung und des Naturschutzes in Abstimmung mit dem Stadtgartenamt und dem Amt für Umweltschutz, optimiert. Durch das Öffnen des Lärmschutzwalles gehen jedoch mögliche Bruthabitate für Gehölz brütende Vogelarten verloren. Neben häufigen Vogelarten gibt es dort auch Nachweise des Gelbspötters. Es stellt sich die Frage, ob es zu einer nachhaltigen Schädigung der Nist- und Fortpflanzungsstätten der lokalen Population und damit zu einem Verschwinden des Gelbspötters kommen kann.

Im vorliegenden Fall macht es Sinn, den Gehölzverlust, der durch den Durchstich entsteht, der neu entstehenden Grünachse entlang des Tapperts (siehe B-Plan Nr. 4/18) gegenüberzustellen. Die Entstehung einer Gehölz bestandenen kleinen Auenlandschaft kann einen positiven Effekt für den Gelbspötter haben, da diese Art, wie erwähnt, neben den geeigneten Gehölzstrukturen auch angrenzende naturnahe offene Bereiche braucht.

Die Erhaltung des Lärmschutzwalls als Teilfläche des Biotops BT-0850-014 (öffentliche Grünfläche) nach Öffnung eines Teilbereichs im Nordwesten wird als Festsetzung in den B-Plan aufgenommen. Als Ausgleich für den Verlust von artenschutzfachlich relevanten Biotopbäumen sind im verbleibenden Gehölzbereich oder in unmittelbarer Nähe zum Glasenweiher jeweils 10 Vogel- und 10 Fledermausnistkästen aufzuhängen.

- f) Schutzgut Mensch (Erholung) (geringe Erheblichkeit)  
Die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze liegt am öffentlichen Grünraum des Glaserweiher. Den bisher dort vorhandenen Gewerbeflächen kommt keine Bedeutung für die Erholung zu. Durch die Neubebauung mit Begrünung der nichtbefestigten Flächen im östlichen Bereich und die geplante öffentliche Grünfläche wird ein Erholungsraum für die Besucher der Umgebung geschaffen. Darüber hinaus wird eine Verbesserung der Wegeverbindungen durch neue Rad- und Fußwege in Richtung Bayreuther Süden (Naherholungsgebiet), Uni und Innenstadt erzielt, d. h. der neue Grünraum wird für die Bayreuther Bevölkerung gut erreichbar sein.
- g) Schutzgut Mensch (Lärm) (geringe Erheblichkeit)  
Die Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen für den B-Plan Nr. 4/18 haben gezeigt, dass insbesondere an den straßenzugewandten Fassaden an der Nürnberger Straße Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm zu erwarten sind, die Maßnahmen zum Schallschutz erfordern. Insbesondere für schutzbedürftige Räume, an denen Überschreitungen auch bei optimierter Grundrissanordnung nicht vermieden werden können, sind passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Aus schallschutztechnischer Sicht sollten daher die Grundrissorientierungen so erfolgen, dass an den hauptbetroffenen Fassadenabschnitten bevorzugt Treppenhäuser, Flure, Bäder / WC vorgesehen werden. Die Anordnung von Schlafräumen wird für die lärmabgewandten Seiten empfohlen. Für schutzbedürftige Räume, an denen Überschreitungen auch bei optimierter Grundrissanordnung nicht vermieden werden können, sind passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.
- h) Schutzgut Landschaft (geringe Erheblichkeit)  
Das fast vollständig versiegelte Werksgelände fällt von Süden nach Norden leicht ab und weist in der Fläche keine nennenswerten Geländebewegungen auf. Im Norden befindet sich der begrünte Lärmschutzwall. Im Südosten befinden sich vereinzelt unstrukturierte Gehölzbestände und private Grünflächen. Landschaftsbildprägende Strukturen befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches.  
Das Vorhaben befindet sich außerhalb regionalplanerisch festgesetzter landschaftlicher Vorbehaltsgebiete sowie außerhalb von Landschaftsschutzgebieten gemäß 26 § BNatSchG.

Durch die gewerbliche Konversion in städtebaulich integrierter Lage (Innenentwicklung) kann ein Vordringen des Siedlungsraumes in den schützenswerten Natur- und Landschaftsraum vermieden werden. Die Erreichbarkeit der Naherholungsflächen für das Quartier (Glaserweiher, Bayreuther Süden) kann verbessert werden. Durch die Begrünung der entsiegelten Flächen im Westen kann ein ca. 2 ha großer Park mit viel Erholungsqualität neu geschaffen werden.

- i) Schutzgut Kultur- und Sachgüter (keine Erheblichkeit)  
Im Plangebiet gibt es keine geschützten Baudenkmäler bzw. Ensembles. Östlich der Nürnberger Straße, außerhalb des Geltungsbereichs, befinden sich zwei eingetragene Denkmäler (jüdisches Bethaus und jüdischer Friedhof). Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ergibt sich durch die Neuplanung nicht.

#### **4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

##### Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4/18 gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte im dritten Quartal 2020. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgten im Sommer 2021 auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 28.06.2021. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden 45 Behörden / Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zur Planung Stellung zu nehmen. Es sind 20 Stellungnahmen von Behörden / Trägern öffentlicher Belange und 4 Stellungnahmen von Privatpersonen eingegangen.

Folgende wesentliche Planänderungen sind gegenüber dem vorherigen Planstand (Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB) erfolgt:

Zum Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Plangebiets wird im Südosten erweitert, da für die Flurstücke westlich der Nürnberger Straße (festgesetztes Mischgebiet) aufgrund der Nachverdichtung des ehemaligen Werksgeländes der Firma Zapf ein planerischer Anpassungsbedarf besteht.

Der Geltungsbereich im Nordwesten des Plangebiets wird erweitert (Teiländerung des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 5/18), um die Fläche nach Teilabtragung des Walls in die öffentliche Grünfläche integrieren zu können. Der Lärmschutzwall wird hier nicht fortgeführt, so dass eine Kaltluftströmung in Richtung Innenstadt begünstigt wird (Kaltluftschneise als Maßnahme der Klimaanpassung).

Zur Art der baulichen Nutzung:

Die Gebietskategorie MI 2 wird flächenmäßig reduziert und dafür ein Allgemeines Wohngebiet WA 3 im Bereich des Erschließungsstichs des neuen Quartiers festgesetzt.

Die Außenfläche der KITA (Gemeinbedarfsfläche) wird modifiziert, so dass der Eingriff in den bestehenden Lärmschutzwall als eingetragenes Biotop minimiert wird. Hierfür wird das Baufenster des KITA-Gebäudes vergrößert um eine Verschiebung nach Süden zu ermöglichen.

Zum Maß der baulichen Nutzung:

Die Verteilung der maximalen Bruttogeschossfläche von ca. 70.000 m<sup>2</sup> bleibt gleich, wird aber in den einzelnen Gebietskategorien MI 2, WA 1, WA 2 und WA 3 leicht modifiziert. Aufgrund der gewünschten städtebaulichen Dichte für das neue innenstadtnahe Quartier mit Gebäudehöhen zwischen vier und acht Geschossen wird das Maß der baulichen Nutzung im direkten Umfeld, hier im

bestehenden Mischgebiet (MI 3a + 3b), westlich der Nürnberger Straße ebenfalls erweitert (Option der Nachverdichtung). Die Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,3 auf 0,6 und die max. Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 auf 1,2 erhöht. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse gegenüber dem geplanten WA 2 (auf dem ehemaligen Zapf-Werksgelände) wird im MI 3a von II auf III + D erhöht. Im südlichen Bereich des MI (MI 3b) wird die Geschossigkeit von II auf max. II + D erhöht.

Zum Immissionsschutz:

Um möglichen Konflikten bezüglich der Lärmentwicklung vorzubeugen und den entsprechenden gesetzlichen Anforderungen Rechnung zu tragen, werden Emissionskontingente innerhalb der Gebietskategorie Gewerbegebiet festgesetzt.

Zum Lärmschutzwall:

Mit dem neu geplanten westlichen Wallabbruch kann der geplante Fuß- und Radweg und der Tappert um ca. 20 m nach Westen verschoben werden. Darauf kann die Beeinträchtigung des östlichen, zusammenhängenden Lärmschutzwalls (eingetragenes Biotop) deutlich reduziert werden.

Zur Erschließung:

Im zentralen Bereich, zwischen WA 1, WA 2 und WA 3 wird der öffentliche Verkehrsraum als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzt (platzartige Gestaltung geplant).

Die nördliche Erschließungsstraße von der Nürnberger Straße bis zur KITA ist als Einbahnstraße mit einer Fahrbahnbreite von 4,50 m im B-Plan vorgesehen. Ab der KITA ist keine Einbahnstraßenregelung mehr vorgesehen und der öffentliche Verkehrsraum ist als verkehrsberuhigter Bereich mit einer zusätzlichen Wendemöglichkeit festgesetzt. Durch die geplante Festsetzung wird eine optimale Erreichbarkeit der KITA planerisch ermöglicht. Die private Anliegerstraße wird verlängert, um die notwendigen Stellplätze für das Gewerbegebiet erschließen zu können. Die Fußwegeverbindung im Westen in der öffentlichen Grünfläche wird gemäß der aktuellen Freiraumplanung optimiert. Die Bushaltestelle an der Nürnberger Straße (stadtauswärts) soll in Richtung Norden verschoben und somit besser an das Plangebiet angebunden werden.

### Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) wurde im Sommer 2022 durchgeführt. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden 38 Behörden / Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zur Planung Stellung zu nehmen. Es sind 21 Stellungnahmen von Behörden / Trägern öffentlicher Belange und keine Stellungnahmen von Privatpersonen eingegangen..

Im Ergebnis der gerechten Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander waren keine weiteren Planänderungen erforderlich, sodass der Stadtrat der Stadt Bayreuth in seiner Sitzung am 14.12.2022 den Bebauungsplan Nr. 4/18 als Satzung beschließen konnte.

## **5. Abwägung anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Stärkung und Ausbau des Standorts als Gewerbestandort ist als Planungsalternative geprüft worden. Der innenstadtnahe Bereich gegenüber dem Universitätsgelände würde jedoch unter Wert genutzt werden. Es ist festzustellen, dass die gegenständliche Überplanung den Planüberlegungen der vorbereitenden Bauleitplanung grundsätzlich entspricht. Dem Ziel des Flächennutzungsplans, ein Misch- und Wohnquartier mit einem Grünraum entlang der Tappert zu errichten, wird weiterhin entsprochen. Lediglich das Gewerbegebiet wird gegenüber der FNP-Darstellung als MI aufgrund der Bestandsnutzung geändert.

Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs wurden Planungs- und Bauungsalternativen mit verschiedener baulicher Verdichtung sowie alternativen Erschließungsvarianten geprüft.

Im Rahmen der Verkehrsplanung wurde die Umgestaltung des Knotenpunktes an der Nürnberger Straße zu einem vierarmigen Kreisverkehr untersucht. Diese Variante wurde jedoch als nicht zielführend eingestuft, da die Nebenrichtungen deutlich schwächer belastet sind als die Zufahrten der Nürnberger Straße.

Im Rahmen der neuen Wegführung des Tapperts mit begleitenden Rad- und Fußweg wurde eine punktuelle Öffnung des Lärmschutzwalls südlich des Glasenweihers untersucht. Diese Variante würde die Möglichkeit eines Kaltluftstroms in Richtung Innenstadt deutlich reduzieren und wurde nicht weiterverfolgt.

Die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen weisen im Ergebnis die Möglichkeit zur Konfliktbewältigung mittels passiver Schallschutzmaßnahmen am künftigen Gebäude nach. Entsprechende Maßnahmen des Immissionsschutzes sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

Der aktuell vorliegende B-Plan stellt die aus fachlicher Sicht, unter Berücksichtigung und Abwägung aller öffentlicher und privater Belange zielführendste Variante dar.

Stadtplanungsamt: