Anlage 1 zu FB 5/031/2019

**Bebauungsplan Nr. 108 „Gewerbegebiet Lauf-West“**

**Abwägungsvorschläge zum Entwurf**
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 108 „Gewerbegebiet Lauf-West“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 05.04.2019 bis einschließlich 06.05.2019 statt.

Es wurde eine Äußerung vorgebracht.

Die Äußerung wird in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet und behandelt:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bürger 1<br>Schreiben vom 05.05.2019 | Vorab ist es mir wichtig zu betonen, dass ich den Bau mit diesen Hinweisen keinesfalls erschweren möchte. Die Förderung mittelständischer Unternehmen ist aus verschiedenen Gründen wünschenswert; der gesunde Mittelstand ist nicht nur in wirtschaftlicher, sondern auch in gesellschaftlicher Hinsicht ein besonders positives Merkmal Deutschlands und auch Europas, um das wir von vielen beneidet werden.<br><br>Aber auch deshalb sollten die damit verbundenen Möglichkeiten genutzt und als Chance gesehen werden. Kommunen wie Unternehmen können durch geeignete Maßnahmen viel zum Schutz der Biodiversität leisten. Dass wir momentan ein Artensterben erleben, das wahrscheinlich bedrohlicher ist als der Klimawandel, und dass wir überall auf unseren Flächen aktiv werden müssen, hat vor wenigen Tagen auch der eindringliche Appell des Weltbiodiversitätsrats deutlich gemacht, siehe z. B. https://www.welt.de/newsticker/news1/article192625581/Umweltpolitik-Appell-zum-Artenschutz-bei-UN-Konferenz-in-Paris.html<br><br>Eine ganze Reihe der Hinweise ist zudem ohne größeren Aufwand umsetzbar.<br><br>Mit verantwortungsbewusstem Handeln und einer entsprechenden Entwicklung des städtischen Umfelds können Sie auch eine | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Vorbildfunktion einnehmen. Ich glaube, dass das schon mittelfristig vielen zugute kommt: Der Wirtschaft wie der Umwelt und mit beidem auch der Bevölkerung.<br><br>Im Folgenden meine Anregungen: | | |
| | **1.** Im Fall einer notwendigen **Fassadendämmung** sollte Styropor als Dämmmaterial ausgeschlossen werden, aus umweltfachlichen Gründen der Herstellung sowie der Entsorgung. Dies auch in Anbetracht dessen, dass inzwischen umweltverträgliche Alternativen wie z.B. Holzfaserstoffe zur Verfügung stehen und gut erprobt sind. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzungsgrundlage gemäß § 9 BauGB hierfür besteht nicht. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzungsgrundlage gemäß § 9 BauGB hierfür besteht nicht. |
| | **2.** In einem vom Bundesministerium für Bildung und Forschung geförderten dreijährigen Verbundforschungsprojekt zur Gewässerbewirtschaftung haben Umweltchemiker der Leuphana Universität Lüneburg herausgefunden, dass sich durch wasserbauliche Maßnahmen wie z.B. Versickerungsanlagen die **aus Gebäudefassaden ausgewaschenen Biozidrückstände** in Oberflächengewässer und auch ins Grundwasser verteilen können. Durch unvollständige natürliche Abbauprozesse kann zusätzlich eine Vielzahl sogenannter Transformationsprodukte entstehen. In einem Ende 2018 herausgegebenen Leitfaden empfehlen sie deshalb, die direkte Versickerung von Fassadenabfluss (z. B. über Kiesdrainagen entlang der Hauswand) zu vermeiden und | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzungsgrundlage gemäß § 9 BauGB hierfür besteht nicht. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzungsgrundlage gemäß § 9 BauGB hierfür besteht nicht. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | v.a. Maßnahmen zur Biozidvermeidung an der Quelle zu ergreifen (zumal viele Fassadenabflüsse nicht an die Niederschlagsentwässerung angeschlossen sind).<br>In diesem Sinne bitten wir um biozidfreie Farben, falls ein Anstrich vorgesehen ist, oder um eine alternative Fassadengestaltung.<br><br>**3.** Die Schaffung von Parkflächen auch in Form von **Parkdecks** ist bei drei der vorgesehenen fünf Stellplatzflächen im Bebauungsplan ausdrücklich erlaubt. Im Sinne der allgemein angestrebten Senkung des Flächenverbrauchs – in Anlehnung an das Ziel der Bundesregierung hat sich die Bayerische Staatsregierung im Koalitionsvertrag von 2018 eine Halbierung in den nächsten gut 10 Jahren vorgenommen und unterstützt auch die Kommunen in diesem Bestreben - und angesichts des großen Stellpatzbedarfs der Fa. Emuge sollte die Prüfung zur möglichen Errichtung von Parkdecks verbindlich vorgeschrieben sein, ebenso deren Errichtung, soweit dies möglich ist. Ein möglichst großes Kontingent an Stellplätzen in den Parkdecks wäre dabei wünschenswert. | Die Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Wie vom Einwender richtig festgestellt, ist auf allen festgesetzten Stellplatzflächen die Errichtung von bis zu dreigeschossigen Parkdecks zulässig. Damit wird eine bestmögliche und flächensparende Grundstücksausnutzung ermöglicht. Die Umsetzung der Planung erfordert hohe Investitionsbeträge, so dass die Möglichkeit einer stufenweisen Realisierung sinnvoll und angemessen ist.<br>In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass als Alternative zur Errichtung von Parkdecks auch die Errichtung von Tiefgaragen zulässig ist. Insofern schafft die Stadt Lauf mit dem Bebauungsplan die Voraussetzung für flächensparendes Bauen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass falls kein Parkdeck errichtet wird Pflanzgebote für mehrere Laubbäume festgesetzt sind. | Die Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Wie vom Einwender richtig festgestellt, ist auf allen festgesetzten Stellplatzflächen die Errichtung von bis zu dreigeschossigen Parkdecks zulässig. Damit wird eine bestmögliche und flächensparende Grundstücksausnutzung ermöglicht. Die Umsetzung der Planung erfordert hohe Investitionsbeträge, so dass die Möglichkeit einer stufenweisen Realisierung sinnvoll und angemessen ist.<br>In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass als Alternative zur Errichtung von Parkdecks auch die Errichtung von Tiefgaragen zulässig ist. Insofern schafft die Stadt Lauf mit dem Bebauungsplan die Voraussetzung für flächensparendes Bauen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass, falls kein Parkdeck errichtet wird, teils Pflanzgebote für mehrere Laubbäume festgesetzt sind. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | **4.** Angesichts dessen, dass transparente oder hochspiegelnde Materialien, v.a. Glasscheiben, eine der wichtigsten Ursachen für vorzeitigen Vogeltod im urbanen Bereich darstellen - da mehr als die Hälfte der betroffenen Vögel zunächst wegfliegen und erst anschließend verenden, wird dies meist nicht bemerkt, die Zahl der verendeten Vögel geht allein in Deutschland aber wohl in die Hunderttausende jährlich - , halten wir die verpflichtende Einhaltung entsprechender baulicher Maßnahmen in Anlehnung an die Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach für wichtig. Diese bestehen in konstruktiven Maßnahmen (z.B. Vermeidung von Über-Eck-Verglasungen) oder Verwendung von **Vogelschutzglas** bzw. Aufbringung geeigneter Strukturen und Vermeidung sonstiger spiegelnder Bauteile. Besonders gefährlich sind Flächen, in denen sich benachbarter Bewuchs spiegelt. Wir möchten darauf hinweisen, dass gängige Maßnahmen wie Greifvogelsilhouetten oder Beklebungen mit großem Abstand weitgehend wirkungslos sind.<br>s. auch die „Grünordnerischen Hinweise“ in der Begründung von TEAM 4 vom 26.03.19 und https://vogelglas.vogelwarte.ch , https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaetter/MB_Voegel_und_Glas_D_2017.pdf | Ein Hinweis auf Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag wird ergänzt.<br>. | Ein Hinweis auf Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag wird ergänzt. |
| | **5.** Ebenso sollten bauliche Maßnahmen zum Schutz von Vögeln und Insekten und zur Verringerung des Lichtsmogs im Umgang mit der **Beleuchtung** beachtet werden, wie | Ein Hinweis auf insektenfreundliche Beleuchtung wird ergänzt. | Ein Hinweis auf insektenfreundliche Beleuchtung wird ergänzt. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | z.B. mögliche Reduzierung von Außenleuchten, Verwendung UV-armer Leuchtmittel bzw. warmweißer LEDs, abgeschirmter Leuchten etc.<br>s. auch hier die Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“. | | |
| | **6.** Möglichkeiten zur **Verwirklichung der** in der Grünordnung empfohlenen **Hinweise** bzgl. des Wildtierschutzes (Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter) sollten konkret geprüft werden, auch mit fachlicher Beratung, und die Ergebnisse dokumentiert und zugänglich gemacht werden. Letzteres kann auch nützlich für andere städtische und private Gebäude sein i.S. zunehmender Erfahrung und Wissen. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| | **7**. Dachflächen sollten soweit möglich als **Gründächer** ausgeführt werden. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist aber laut Bebauungsplan auch die Nutzung von Photovoltaikanlagen möglich. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist aber laut Bebauungsplan auch die Nutzung von Photovoltaikanlagen möglich. |
| | **8.** Bei der Begrünung mit Sträuchern und Hecken sollte neben der Verwendung heimischer Pflanzen eine möglichst große **Vielfalt an geeigneten Gehölzarten** verwirklicht werden. | Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Für die Flächen mit Begrünungsbindung wurde eine naturnahe Gestaltung festgesetzt. | Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Für die Flächen mit Begrünungsbindung wurde eine naturnahe Gestaltung festgesetzt. |
| | **9.** Es soll gutachterlich nachgewiesen werden, dass durch den auf die große Fläche der Westfassade des neuen Gebäudes auftreffenden Schall ( u. a. herrührend von der B14 bzw. von der darüberführenden Brücke) keine **Schallreflexionen** sowohl die | Die Frage der Reflexion wurde gutachterlich untersucht. Festzustellen war, dass durch das mögliche Gebäude zwar Reflexionen möglich sind, gleichzeitig aber auch Abschirmungen des Straßenverkehrslärms erfolgen, so dass es insgesamt zu keiner Verschlechterung der | Die Frage der Reflexion wurde gutachterlich untersucht. Festzustellen war, dass durch das mögliche Gebäude zwar Reflexionen möglich sind, gleichzeitig aber auch Abschirmungen des Straßenverkehrslärms erfolgen, so dass es insgesamt zu keiner Verschlechterung der |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | im OG des Rewe Marktes befindlichen Büroräume als auch die Bewohner der Reihenhäuser in der Langwiesenstrasse treffen, die über das zulässige Maß hinausgehen.<br><br>**10.** Zur dauerhaften Sicherstellung sollte eine **Erhaltungsverpflichtung** der genannten Maßnahmen im Bebauungsplan festgeschrieben sein. | Straßenverkehrssituation an der Bestandsbebauung kommt (Stellungnahme IBAS, Ingenieurgesellschaft mbH Bayreuth vom 7. Mai 2019).<br><br>In den textlichen Festsetzungen ist unter Pkt. 4.1 der dauerhafte Erhalt bereits enthalten. Unter Pkt. 4.2 wird dieser ergänzt. | Straßenverkehrssituation an der Bestandsbebauung kommt (Stellungnahme IBAS, Ingenieurgesellschaft mbH Bayreuth vom 7. Mai 2019).<br><br>In den textlichen Festsetzungen ist unter Pkt. 4.1 der dauerhafte Erhalt bereits enthalten. Unter Pkt. 4.2 wird dieser ergänzt. |