

**Bebauungsplan Nr. 1/14**  
**„Industrie- und Gewerbegebiet St. Georgen-Ost“**  
**(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14/71)**

**BEGRÜNDUNG**

**Verfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth**

**Plandatum: 01.03.2016, geändert 05.11.2018**

**zuletzt geändert am 29.04.2019, zuletzt angepasst am 03.09.2019**

**1. Zur Planaufstellung – Veranlassung und Ziel der Planung**

Das Industrie- und Gewerbegebiet St. Georgen-Ost ist ein stabiler und leistungsfähiger Standort für klassische produzierende und produktionsnahe Betriebe, die oftmals wegen der betriebsbedingten Emissionen nur in Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO) und Industriegebieten (§ 9 BauNVO) zulässig sind. Für diese Industrie- und Gewerbebetriebe soll aufgrund der in Bayreuth nur beschränkt verfügbaren Industrie- und Gewerbeflächen dieser Standort St. Georgen-Ost gesichert werden.

Die großzügigen Grundstückszuschnitte, eine gute verkehrliche Anbindung und mögliche Synergieeffekte mit anderen Nutzungen machen diesen Bereich aber auch für Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten zu einem attraktiven Standort. 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. Mit dem Ausschluss von Einzelhandel - mit einer nur begrenzten Ausnahme - (Empfehlung durch das Städtebauliche Einzelhandel-Entwicklungskonzepts (SEEK), Teilfortschreibung 2018, Stadtratsbeschluss vom 24.10.2018, unterstützt durch das Nahversorgungskonzept) und von Vergnügungsstätten (Empfehlung Vergnügungsstättenkonzeption) soll der Schutz der Hauptfunktion des Gewerbegebietes St. Georgen-Ost erreicht werden: Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben bzw. die Unterbringung

von Betrieben, die in anderen Gebietskategorien der BauNVO nicht zulässig sind.

Das übergeordnete städtebauliche Ziel der Stadt Bayreuth ist damit die Sicherung eines ausreichenden Angebotes an Industrie- und Gewerbegebietsflächen. Die Standortsicherung der vorhandenen schwerpunktmäßig produzierenden Betriebe bei gleichzeitiger rechtlicher Klarstellung der Immissionsthematik für die Betriebe und die benachbarte Bebauung ist planerische Zielsetzung. Unter Zugrundelegung der aktuellen und künftig voraussichtlichen Immissionen, um auf diese Weise den Belangen der Unternehmen (Bestandssicherung und –entwicklung) Rechnung zu tragen, und der Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Wohnbebauung, um auch ihre Belange zu würdigen, sind entsprechende Regelungen zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan aufgenommen worden. Für die konkret anzutreffende gewachsene Gemengelage wird eine Konfliktbewältigung nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme planerisch geregelt.

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Lage**

Das Plangebiet liegt im Norden des Bayreuther Stadtgebietes zwischen der B 2, der Bernecker Straße, der Allersdorfer Straße/Warmensteinacher Straße und der Christian-Ritter-von-Popp-Straße.

### **2.2 Bestand und Topografie**

Das im Geltungsbereich liegende Gebiet befindet sich zwischen 375 m über NN (östliche Ecke) und 360 m über NN (südwestliche Ecke). Die Grundstücke sind bis auf wenige Lücken bereits seit Jahren mit gewerblichen und industriellen Gebäuden bebaut. Der Versiegelungsgrad ist industrie- bzw. gewerbegebietstypisch hoch.

### **2.3 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/14 vom 01.03.2016, geändert zuletzt geändert am 29.04.2019, zuletzt angepasst am 03.09.2019, beinhaltet ein annähernd dreieckiges Areal in einer Größe von ca. 44,7 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- die Warmensteinacher Straße im Osten und Süden,
- die Bernecker Straße mit angrenzenden Gewerbegebiet zur Bundesautobahn A 9 im Westen,
- die Christian-Ritter-von-Popp-Straße im Norden

Somit umfasst der Geltungsbereich die folgenden Flurstücke (TF = Teilfläche):

Gemarkung Laineck: 208, 209, 209/1, 210, 210/3, 210/4, 212, 212/1, 212/2, 212/3, 545/1 und 545/3.

Gemarkung Bayreuth: 2555/15 TF, 2599/1, 2604/1, 2604/15, 2604/17, 2604/20, 2608, 2608/2, 2608/3, 2608/4, 2608/6, 2609, 2610, 2610/3, 2612, 2614, 2614/2, 2614/3, 2614/4, 2616, 2616/11, 2616/12, 2616/13, 2616/14, 2616/17, 2616/18, 2616/19, 2617, 2619 TF, 2619/1, 2619/2, 2619/3, 2619/4, 2619/7, 2619/8, 2620, 2620/3, 2620/4, 2621, 2622, 2622/1, 2623, 2623/1, 2623/2, 2623/3, 2623/4, 2623/5, 2623/6, 2623/7, 2623/8, 2623/9, 2623/10, 2624, 2624/1 TF, 2624/2, 2624/3, 2624/4, 2625, 2626, 2627, 2628/2, 2628/3, 2628/4, 2628/5, 2629, 2630/1, 2630/3, 2632, 2634, 2634/3, 2634/4, 2634/5, 2634/6, 2634/7, 2634/8, 2634/9, 2634/10, 2634/11, 2634/13, 2634/14, 2636, 2636/1, 2636/2, 2636/3, 2636/5, 2639, 2639/1 TF, 2640, 2641/9 TF, 2641/11, 2641/22, 2641/27 TF, 2641/28 und 4707 TF.

### **3. Planungsrecht**

#### **3.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)**

Im überplanten Bereich ist im Norden ein Industriegebiet (GI) und im Süden und Osten ein Gewerbegebiet (GE) dargestellt; an der Warmensteinacher Straße in der Nähe des Feuerwehrgerätehauses ist eine Grünfläche dargestellt. Am großen Kreisverkehr wurde eine Fläche für den ruhenden Verkehr (Park+Ride-Fläche) vorgesehen, die wegen der bereits erfolgten Ansiedlung von verschiedenen Gewerbebetrieben so kurz- bis mittelfristig nicht umsetzbar war und im Rahmen des parallel durchgeführten Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 21 in ein Industriegebiet umgewandelt werden sollte.

#### **3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)**

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches existierte der Bebauungsplan Nr. 14/71 „Industriegelände St. Georgen Ost“, der als Art der baulichen Nutzung Industriegebiet gem. § 9 BauNVO vom 01.01.1969 festsetzt. Für den südlichen Bereich entlang der Bahnlinie zur angrenzenden Wohnbebauung setzte der Bebauungsplan Nr. 14/71 „Industriegelände St. Georgen Ost“ als Art der baulichen Nutzung „Fläche für nicht störende Industrieanlagen“ gem. § 9 Nr. 4 BauNVO fest.

### 3.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die vorliegende Bauleitplanung trägt den Grundsätzen der Raumordnung Rechnung und ist den Zielen der Raumordnung (LEP Bayern, Regionalplan Oberfranken-Ost) gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst. Der Änderungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf größtenteils bereits bebaute Flächen mit vorhandener Erschließung. Mit der Bauleitplanung wird eine qualifizierte Innenentwicklung und Nachverdichtung betrieben. Es werden – gem. den Optimierungsvorstellungen der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) - somit vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig planerisch aufgegriffen, indem städtebaulich integrierte Flächen den aktuellen Nutzungsanforderungen entsprechend städtebaulich geordnet und gesteuert werden.

## 4. Planung

### 4.1 Kenndaten der Planung

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 44,7 ha
GE	ca. 23,1 ha
GI	ca. 16,0 ha
Straßenverkehrsfläche/R+F/Verkehrsgrün	ca. 5,3 ha
Öffentliche Grünfläche (kartierte Biotop-Fläche)	ca. 0,3 ha

### 4.2 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 1/14 wurde im Stadtrat am 29.01.2014 eingeleitet. Der Einleitungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 3 vom 21.02.2014 bekannt gemacht.

Der vom Stadtplanungsamt erstellte Entwurf vom 01.03.2016 wurde dem Bauausschuss am 15.03.2016 zur Begutachtung vorgelegt. In der Sitzung des Stadtrats am 16.03.2016 wurde der o. g. Planentwurf vorgestellt. Dem Entwurf wurde zugestimmt und gleichzeitig die Einleitung des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 21 „Industriegebiet St. Georgen -Ost“ auf der Grundlage des Planentwurfes vom 01.03.2016 beschlossen.

Beide Verfahren wurden als Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 09.05. bis zum 06.06.2016 statt (Amtsblatt Nr. 7 vom 06.05.2016).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 02.01. bis zum 04.02.2019 (Amtsblatt Nr. 18 vom 14.12.2018) statt. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 4a Abs. 3 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 17.06. bis zum 18.07.2019 (Amtsblatt Nr. 8 vom 07.06.2019) statt.

29.01.2014	Stadtratsbeschluss: Aufstellungsbeschluss
21.02.2014	Bekanntmachung Amtsblatt Nr. 3 (2014)
16.03.2016	Stadtratsbeschluss: Zustimmung zur Planung, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
06.05.2016	Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 7 (2016)
09.05.2016 - 06.06.2016	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
18.11.2018	Stadtratsbeschluss: Fortführung der Verfahren, Zustimmung zur Planung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
14.12.2018	Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 18 (2018)
02.01.2019 - 04.02.2019	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
29.05.2019	Stadtratsbeschluss: Fortführung der Verfahren, Zustimmung zur Planung, erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §§ 4a Abs. 3 BauGB
07.06.2019	Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 8 (2019)
17.06.2019 - 18.07.2019	erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 4a Abs. 3 BauGB

Es ist angestrebt, in der Sitzung des Stadtrates am 25.09.2019 den Feststellungsbeschluss (Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 21 und den Satzungsbeschluss (Bebauungsplan Nr. 1/14) zu fassen.

## **5. Planinhalt**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das im Bebauungsplan Nr. 14/71 festgesetzte Industriegebiet soll in den südlich der Christian-Ritter-von-Langheinrich- und der Medicusstraße liegenden Bereichen in Gewerbegebiet umgewandelt werden. Diese Gebietsgliederung (entspricht Abstufung von Industriegebiet zu Gewerbegebiet) ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um die südlich der Warmensteinacher Straße liegende Wohnbebauung vor Immissionen durch gewerbliche Aktivitäten zu schützen (immissionsschutzrechtlich begründete Abstufung der Baugebiete).

Im Gewerbegebiet (GE) richtet sich die Zulässigkeit der Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 8 BauNVO. Zuzulassen sind mit dem Ziel des Erhalts und der verträglichen Entwicklung des klassischen Gewerbestandes demzufolge nur Nutzungen, die mit dem Gebietscharakter vereinbar und dem Gebietscharakter zuträglich sind. Vergnügungsstätten werden gem. Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt Bayreuth von 2011 als ausnahmslos unzulässig festgesetzt, um negative städtebauliche (v.a. Bodenpreisgefüge) und stadträumliche (v.a. unverträgliche Außengestaltung) Auswirkungen zu vermeiden.

Gemäß § 9 BauNVO sind Vergnügungsstätten aller Art im Industriegebiet ausnahmslos unzulässig; ein expliziter Ausschluss von Vergnügungsstätten im Industriegebiet ist aus diesem Grund nicht notwendig.

Gemäß dem beschlossenen Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzepts (SEEK) mit Teilfortschreibung 2018, Stadtratsbeschluss vom 24.10.2018, sind innenstadtrelevante Umsatz- und Verkaufsflächenpotenziale in der Stadt Bayreuth zu bündeln.

Dementsprechend sind im Industrie- und Gewerbegebiet Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher (Einzelhandelsbetriebe) unzulässig. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstellen, die im unmittelbaren Zusam-

menhang mit Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben stehen, zugelassen werden, wenn

- a) die angebotenen Sortimente nicht innenstadtrelevant sind und
- b) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zur Produktion der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindlichen Betriebsstätte stehen und
- c) die Größe der dem Verkauf dienenden Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.

Ziel der Festsetzung ist es, den bestehenden und ggf. dort neu ansiedelnden Industrie- und Gewerbebetrieben betriebsbezogene Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen und somit die Betriebsstandorte dauerhaft zu sichern. Die Regelung ist geeignet, das Plangebiet als Standort für Industrie und Gewerbe zu stärken, indem solche Betriebe, die aus Immissionsschutzgründen nur in diesen Gebieten zulässig sind, eine wirtschaftliche Betriebsführung ermöglicht wird.

Zu den nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zählen gemäß SEEK (Teilfortschreibung 2018, Stadtratsbeschluss vom 24.10.2018) für Bayreuth:

- 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, Gartenbedarf, -geräte, Pflanzen
- Innenjalousien und -rollos, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Kamine, (Kachel-)Öfen
- Kinderwagen
- Möbel, Küchen (inkl. Einbaugeräte), Matratzen
- Rollläden und Markisen
- Tapeten
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Zooartikel, Tiernahrung, lebende Tiere

Vorhandene Betriebe und Anlagen samt ihren künftigen Anforderungen sind bei der Geräuschkontingentierung berücksichtigt worden. Die Belange der industriellen und gewerblichen Wirtschaft (Bestandssicherung, Reparatur- und Erhal-

tungsmaßnahmen) sind in hohem Maß Rechnung getragen. Eine Begrenzung besteht aufgrund des gleichzeitig bestehenden immissionsschutzrechtlichen Schutzbedarfs für die südlich angrenzende vorhandene Wohnbebauung (s. Kapitel 5.10).

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)**

Die zulässige **GRZ** (Grundflächenzahl) ist im Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet mit 0,8 und die zulässige **BMZ** (Baumassenzahl) im Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet ist mit 9,0 jeweils als Höchstmaß gemäß BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden aus dem Vorgänger-Bebauungsplan übernommen, da sie schon seit Jahrzehnten dort gelten, sich bewährt haben und das Ziel verfolgen in städtebaulich vertretbarem Maß die Ansiedlung und Bestandssicherung klassischer Gewerbe- und Industriebetriebe ermöglichen.

## **5.3 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt, um den Grundstückseigentümern weiterhin größtmögliche Flexibilität bei potentiellen Erweiterungen zu bieten. Vorliegend soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/14 der bereits im Plangebiet befindliche Gebäudebestand gesichert werden. Zur Klarstellung findet § 23 Abs. 5 BauNVO bei Grundstückszu- und ausfahrten Anwendung.

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Eine Ausnahme von der Abstandsflächenregelung wird nur bei den baulichen Anlagen zum Schallschutz z.B. Lärmschutzwand zugelassen. Eine solche Lärmschutzwand würde mit einer max. Höhe von 7,5 m Abstandsflächen auslösen. Der Bebauungsplan trifft damit auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine vom Bauordnungsrecht abweichende Festsetzung zum Maß der Tiefe der Abstandsfläche: „Abweichend von Art. 6 BayBo ist für bauliche Anlagen zum Schallschutz (z.B. Lärmschutzwand) keine Abstandsfläche erforderlich“. Je nach Lage dürfen von den baulichen Anlagen zum Schallschutz keine Anzeichen auf Beeinträchtigung hinsichtlich der Belichtungs- und Besonnungsverhältnissen der Nachbargrundstücke zu erwarten sein.

## **5.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)**

Die Erschließung der Flächen im Geltungsbereich ist überwiegend bereits vorhanden; lediglich der Wendehammer der kleinen Stichstraße nördlich abzweigend von der Christian-Ritter-von-Langheinrich-Straße und der Bereich Wendehammer Medicusstraße mit Anbindung Fuß- und Radweg ist noch nicht gebaut.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Bushaltestellen (Warmensteinacher Straße, Bernecker Straße, Christian-Ritter-von-Langheinrich-Straße und Christian-

Ritter-von-Popp-Straße), die vom ÖPNV (u.a. Linien 301, 303, 306 und 307) bedient werden. In fußläufiger Entfernung ist die Bahnhaltestelle Laineck erreichbar.

#### **5.5 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)**

Die Ver- und Entsorgung der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe ist bereits vorhanden und gewährleistet.

Die vorhandene Trafostation wird festgesetzt.

#### **5.6 Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V. m. Nr. 16 c BauGB)**

Um bei Starkregenereignissen eine ordnungsgemäße Rückhaltung von Niederschlagswasser zu erreichen, wird für die Baugrundstücke eine maximale Regenwasserableitung in Abhängigkeit der Grundstücksfläche festgesetzt. Ziel der Bebauungsplanfestsetzung ist die Vermeidung oder Verminderung von Hochwasserschäden inkl. Starkregen. Die maximale Drosselabflussspende beträgt 70 l/s pro Hektar. Dies entspricht dem Generalentwässerungsplan der Stadt Bayreuth.

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. Die konkrete Abstimmung der Entwässerung erfolgt in den nachgeschalteten Genehmigungsverfahren direkt mit dem Tiefbauamt.

Zur Klarstellung der Einleitungsmenge zwischen Bestand und Neubau ist der Hinweis, dass „bestehende Regelungen werden in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren berücksichtigt“, aufgenommen.

#### **5.7 Abwasserleitungen, Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 14 und Abs. 6 BauGB)**

Die betreffende zeichnerische Festsetzung dient der Unterbringung eines Abwasserkanälen, die eine sichere Entwässerung des Plangebietes gewährleisten, sowie der Festsetzung der Gasleitung mit zu „belastender Fläche“.

Da die nötigen Flächen seitens Stadt Bayreuth nicht erworben werden können, wird die gekennzeichnete Fläche im Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Sicherung für diesen Zweck festgesetzt.

Ebenso sind oberirdische Versorgungsleitungen für Strom, Telekom, TV-Kabel usw. unzulässig.

### **5.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 25; § 9 Abs. 6 BauGB)**

Um eine Mindestausstattung an Grün für das Gewerbe-/Industriegebiet zu gewährleisten und eine Gliederung und Auflockerung der industriellen und gewerblichen Gebäude zu erreichen, sollen die Flurstücke im Gewerbe- und Industriegebiet mind. 10 % Grünflächenanteil (mit Bäumen und Sträuchern) aufweisen und die Grünflächen dauerhaft unterhalten werden.

Entlang der Bernecker Straße und dem weiterführenden Rad- und Fußweg gibt es eine Allee. Diese war früher als Bindlacher Allee ein geschütztes Naturdenkmal. Bei der Überarbeitung der Naturdenkmalliste in den 1980iger Jahren wurde die Allee nicht mehr aufgenommen, da der Baumbestand zum Teil in schlechtem Zustand war. Zwischenzeitlich hat sich die Allee aber wieder gut entwickelt und wird als „zu erhaltene Baumallee“ festgesetzt.

### **5.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Lichtimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Aufgrund der Gemengelage in diesem Bereich (Wohnen und Gewerbe) sind geringe Lichtimmissionen in Richtung Wohnbebauung zumutbar. Diese müssen im Rahmen des Ortsüblichen und Sozialadäquaten durch Ergreifen von zumutbaren Abschirmmaßnahmen (Rollläden, Jalousien) zwar toleriert werden, um aber weiteren Verschlechterungen vorzubeugen, trifft der Bebauungsplan die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, dass ein Anstrahlen von Gebäuden in Richtung Wohngebiet nicht zulässig ist (Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

### **5.10 Immissionsschutz**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH Bayreuth, die Bestandteil dieser Begründung ist (s. Anlage 2), wurde die Möglichkeit einer planerischen Konfliktbewältigung zwischen den angrenzenden Wohnbebauungen südlich der Warmensteinacher Straße und den gewerblichen Bestandsnutzungen einschließlich deren Weiterentwicklungsmöglichkeiten, nachgewiesen.

Grundlage für die Emissionskontingentierung war die Ermittlung der schalltechnischen Kenndaten (u.a. Gebäudetechnik, Betriebszeiten) und die Erfassung der zukünftigen Nutzungen auf den Betriebsgeländen (z.B. Parkplatzerweiterungen) der ansässigen Firmen.

Die bisher genehmigten errichteten Anlagen genießen bereits aus sich heraus Bestandsschutz, d.h. es ist nur die Anlage im bestehenden Umfang bestands-

geschützt. Grundlage für die bisherigen Baugenehmigungen war der Bebauungsplan Nr. 14/71.

Im Rahmen der Schutzbedürftigkeit werden aufgrund der Gemengelage im Bereich zur ebenfalls Bestandsschutz-genießenden angrenzenden Wohnbebauung und etwaige in den Blick genommene Kapazitätserweiterungen und Modernisierungen von Anlagen, die zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit der Gewerbetreibenden notwendig sind, Orientierungswerte von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts für das Wohngebiet als vertretbar gehalten. Durch die besondere Gebietsvorprägung des Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zur Industrie mit den großflächigen Industrie- und Gewerbeflächen sowie durch die Grundgeräuscheinwirkung in Folge der Straße wurde eine Anhebung der Orientierungswerte aufgrund des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme um 5 dB (A) für vertretbar gehalten.

Die Werte liegen damit bei den zu duldenen Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für MI-Gebiete (60/45 db(A) tags/nachts).

Die derartige Gemengelage zwischen Gewerbe-/Industriegebiet und Wohngebieten kann unter Festsetzung von sogenannten Zwischenwerten gelöst werden (vgl. TA Nr. 6.7). Eine städtebauliche und planungsrechtliche Argumentation zur Verträglichkeit der vorgenannten Werteanhebung (+5 dB(A)), auf den Flächen der bestehenden Wohngebiete zum angrenzendem Gewerbegebiet, kann über das Ziel der gegenseitigen Rücksichtnahme schlüssig und nachvollziehbar hergeleitet werden, siehe v.a. § 1 Abs. 10 BauNVO.

Diese Orientierungswerte sind als Vorsorgewerte zu verstehen, die nicht zwingend bindend sind. Nachteilige oder gesundheitsgefährdende Lebensverhältnisse und Rahmenbedingungen für die zukünftigen Bewohner des angrenzenden Quartiers entstehen durch die vorgenannte Anhebung der zu duldenen immissionsschutzrechtlichen Orientierungswerte auf Niveau eines Mischgebietes, indem Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe gleichermaßen zulässig sind, nicht.

Entsprechend dem Schallschutzgutachten vom 12.04.2019 der Firma IBAS werden Emissionskontingente  $LE_{K,i,k}$  nach DIN 4569, Zusatzkontingente  $LE_K$  für die Richtungssektoren A-J, technische und bauliche Lärmschutzmaßnahmen (z.B. die Zulässigkeit einer ca. 7,5 m hohen begrünten Lärmschutzwand/-wall, mit optionaler optisch transparenter Erhöhung auf 10 m) sowie schalltechnische Hinweise und Erläuterungen festgesetzt.

Die jeweils gewählten Maßnahmen müssen sicherstellen, dass die maßgeblichen Geräuschkontingente eingehalten werden. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Da eine Lärmschutzwand insbesondere angesichts der für einen wirksamen Schutz erforderlichen Höhe einen störenden Fremdkörper im Stadtbild darstellt,

ist eine Begrünung der Lärmschutzwand vorgesehen und städtebaulich erforderlich.

An transparenten Lärmschutzwänden mit Begrünung ist eine viermal höhere Kollisionsrate als an gehölzfreien Strecken vorzufinden, deshalb sind bei der optisch transparenten Erhöhung auf 10 m Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollisionen durchzuführen.

Entsprechend dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, Schallschutz der umgebenden Wohnbebauung und Ausschöpfung, der zur Verfügung stehenden Immissionskontingente, werden abweichend von Art. 6 BayBO für die baulichen Anlagen zum Schallschutz (z.B. Lärmschutzwand) keine Abstandsflächen erforderlich.

Gemäß Rechtsprechung dürfen nicht alle Teilflächen des Gewerbegebiets emissionsbeschränkend kontingentiert werden. Hintergrund ist, dass die Zweckbestimmung für ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO gewahrt bleiben muss, d.h. der Bebauungsplan zumindest eine Fläche „ohne Einschränkung“ zulassen muss. Sofern alle Teilflächen mit einem (einschränkenden) Emissionskontingent belegt werden sollen, besteht laut Urteil (BVerG 4CN 7.16 vom 07.12.2017) die Möglichkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung, d.h. auf den Verweis auf (nicht-eingeschränkte) Industrie- und Gewerbeflächen im Stadt- bzw. Gemeindegebiet.

Im vorliegenden Fall muss der Bebauungsplan 1/14 auf Grund der Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung emissionsbeschränkend kontingentiert werden.

Als unkontingentiertes Gewerbegebiet kann insbesondere das Gewerbegebiet Wolfsbach - Nord (Bebauungsplan Nr. 7/89 A) angeführt werden. Der Abstand zwischen den gewerblichen Bauflächen im Bebauungsplan Nr. 7/89 A und dem nächsten schutzbedürftigen Aufenthaltsraum liegt bei wenigstens 200 m. Des Weiteren liegen sämtliche schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Dorfgebiet, mit höheren immissionsschutzrechtlichen Orientierungswerten. Ansonsten grenzt der Bebauungsplan Nr. 7/89 A an den Bebauungsplan Nr. 7/89 an, der Gewerbegebiet GE und Industriegebiet GI unkontingentiert festsetzt und damit existieren keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume.

Die gebietsübergreifende Gliederung der Industrie- und Gewerbegebiete mit der Belegung mit einschränkenden Emissionskontingenten ist in Hinblick auf den Schallschutz jeweils benachbarter Wohnquartiere Planungsziel der Stadt Bayreuth.

## **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 mitsamt der Überwachung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Eine nach dem UVPG etwaig erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls ist gem. § 50 Abs. 1 Satz 2 UVPG entfallen, da für den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 1/14 eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt wird. Der vorliegende Umweltbericht entspricht als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches den Anforderungen des UVPG. Die Durchführung einer separaten Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht erforderlich, da die nach UVPG, Anlage 1 Nr. 18 angeführten Schwellenwerte und Kriterien nicht erreicht oder erfüllt sind.

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf dem aktuellen Sach- und Kenntnisstand des Verfassers dieses Umweltberichtes (Stadtplanungsamt Bayreuth) sowie den vorliegenden umweltrelevanten Informationen. Hieran orientiert 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 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB hatten die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange Gelegenheit, u.a. zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen.

#### **6.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplans**

Das Plangebiet im Bayreuther Norden liegt zwischen der Warmensteinacher Straße im Osten und Süden, der Bernecker Straße im Westen und der Christian-Ritter-von-Popp-Straße im Norden. Es handelt sich hierbei um bebaute Flächen, die bis auf wenige Lücken bereits seit Jahren mit industriellen und gewerblichen Gebäuden bebaut sind.

Mit den gegenständlichen Bebauungsplanverfahren Nr. 1/14 soll der Schutz der Hauptfunktion des Industrie- und Gewerbegebietes St. Georgen-Ost (= die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben bzw. die Unterbringung von Betrieben, die in anderen Gebietskategorien der BauNVO nicht zulässig sind) gewahrt werden. Durch den Bebauungsplan wurden die gewerblich genutzten Flächen im Gewerbe- und Industriegebiet St. Georgen-Ost dem wirksamen Flächennutzungsplan angepasst.

### Planungsinhalte:<sup>1</sup>

- Gewerbegebiet, Abstufung von GI zu GE im südlichen Geltungsbereich der Christian-Ritter-von-Langheinrich- und der Medicusstraße (wie im FNP)
- Industriegebiet im nördlichen Geltungsbereich
- Ausschluss von Einzelhandel mit Spezialregelung für Verkaufsstellen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben stehen, deren angebotenen Sortimente nicht innenstadtrelevant sind
- Anpassung der Sortimente an die Ergebnisse der Teilfortschreibung Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK) 2018, Stadtratsbeschluss vom 24.10.2018 (v.a. aktualisierte Sortimentsliste)
- Ausschluss von Vergnügungsstätten im GE
- Festsetzung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 (Emissionskontingente LEK, Zusatzkontingente LEK, zus., Maßnahmen zum technischen und baulichen Lärmschutz z.B. begrünte Lärmschutzwand/-wall, schalltechnische Hinweise und Erläuterungen)
- Grenzwerte für das Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl 0,8; Baumassenzahl 9,0
- durch Baugrenzen definierte Baufenster
- max. Einleitungsmenge 70 l/s x ha Grundstücksfläche
- Begrünung mindestens 10 % der Grundstücksfläche
- Alleebäume zu erhalten
- Vermeidung von Lichtimmissionen

#### **6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**

Im Verfahren sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen des Baugesetzbuches, der Naturschutzgesetze, die Bayerische Bauordnung und die Belange des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Zu beachten sind insbesondere die folgenden Fachgesetze, Fachpläne und räumlichen Gesamtplanungen:

#### Fachgesetze:

*(mitsamt Verordnungen und technischen Anleitungen)*

- Baugesetzbuch (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

---

<sup>1</sup> Zur ausführlichen Darstellung und Begründung der Planinhalte siehe Kapitel 5 des allgemeinen Teils der Begründung.

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV), TA Lärm und DIN 18005, DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“
- 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/Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Mensch (Lärm, Licht) und Mensch (Erholung), Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter der anhängenden Tabelle zu entnehmen.

Im Plangebiet gibt es bereits eine große Anzahl von Gewerbe- und Industriebetrieben. Im Nordwesten besteht noch eine kleine Lücke, die noch gefüllt werden kann. Die Planung hat keinen Einfluss auf die Entwicklung des Umweltzustandes in diesem Bereich, da ein Großteil der Fläche schon versiegelt ist und die im Geltungsbereich bereits vorhandenen Festsetzungen zu Grundflächenzahl, Baumassenzahl und Dachform des geltenden Bebauungsplans 14/71 übernommen wurden. Damit werden die umweltrelevanten Fakten der Flächen im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung nicht wesentlich verändert.

### **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).

Überdies sind 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) zu beschreiben:

Zwischen den Schutzgütern (siehe Kapitel 6.2.1) bestehen diverse Wechselwirkungen. So könnte insbesondere eine Zunahme der Versiegelung zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktion wie z. B. der Fähigkeit der Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen, führen. 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.

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 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.

Unter Hinweis auf § 1 a Abs. 3 BauGB (umweltschützende Belange in der Abwägung) ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die baulichen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgten und zulässig waren.

## 6.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

### Standortalternativen

Die Nutzung der Flächen für Industrie- und Gewerbebetriebe ist aufgrund der gesamtstädtischen Lage im Stadtgebiet als geeignet zu bewerten.

### Städtebauliche Entwicklungsalternativen

Die vorliegenden Bauleitplanungen sehen mit ihren Darstellungen und Festsetzungen, insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung eine Vielzahl möglicher, städtebaulich vertretbarer Entwicklungsalternativen vor. Alternative Planungsmöglichkeiten sind kaum gegeben, da der überwiegende Teil der Erschließungsstraßen bereits vorhanden und das Gebiet größtenteils bereits bebaut ist. Die GRZ und BMZ wurden aus dem Vorläufer-Bebauungsplan übernommen, da sie sich in Jahrzehnten bewährt haben.

## 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 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 Verkehrsunfällen von Gefahrguttransporten auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen sowie von schweren Unfällen der Bahnanlage ausgehen.

Risiken durch schwere Unfälle und Katastrophen, die aus dem Plangebiet in die umgrenzten Gebiete wirken, sind in Havarien oder Unfällen von den allgemein zulässigen Tankstellen und in Explosion oder Verpuffungen bis zur Detonationen bei den zulässigen Industriebetrieben zu sehen, auch wenn es sich hier nicht um Störfallbetriebe handelt (s.o.).

Von der aktuell zulässig bestehenden Tankstelle im Bebauungsplangebiet kann aufgrund der verarbeiteten Stoffe (Treibstoffe, Öle) eine Gefährdung ausgehen. Dieses Risiko ist ein allgemein vertretbares Risiko.

Insofern ist vorliegend bei der Umsetzung der Planung von keinem weitergehenden Risiko von Unfällen oder Katastrophen für die o.g. Schutzgüter und deren Wechselwirkung auszugehen.

## **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.

In Hinblick auf Erhebungsschwierigkeiten im Lärmgutachten sind zum einen die Bewertungsmaßstäbe anzusetzen. Die DIN 18005 enthält Bestimmungen vornehmlich für die Neuplanungen von Baugebieten und nicht für vorhandene Bebauung und bestehende Industrie- und Gewerbegebieten. Da keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbescheide existierten (Anlage 2, S.17), war die Grundlage der Bestandserhebung die Befragung der einzelnen sieben als schalltechnisch relevant eingeschätzten Betriebe. Die Befragungsaktion hat sehr viel Bearbeitungs- und Abstimmungszeit eingenommen. Zwischen den (Erweiterungs-)Absichten der bestehenden Firmen und dem Schutzbedürfnis der Anwohner musste ein gerechter Ausgleich gefunden werden.

### **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**

Es handelt sich bei den gegenständlichen Bauleitplanverfahren um die Überplanung größtenteils dicht bebauten Bestandes. Die Anpassung der in diesem Bereich zulässigen Art der baulichen Nutzung an die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan ist sinnvoll.

Die Umweltauswirkungen der künftigen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) bzw. Industriegebiet (GI) wurden im Hinblick auf die Veränderung von Fläche und Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luftverhältnisse, Lebensraum für Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Erholungsqualität für Menschen, künftige Lärmbelastung, des Landschaftsbildes und der Kultur- und Sachgüter einer geringen Erheblichkeitsstufe zugeordnet. Da die bisherige grundsätzliche Bebaubarkeit durch die Bauleitplanung 14/71 bereits schon bestand, werden keine weitergehenden erheblichen Nachteile hinsichtlich der im BauGB genannten Schutzgüter erwartet. Die Auswirkungen sind vor diesem Hintergrund als insgesamt gering zu beurteilen.

## **7. Referenzliste/Quellen**

- Baugenehmigungsakten einzelner Vorhaben
- Luftbildanalysen des Stadtplanungsamtes anhand Luftbilder aus den Frühjahren 2016 und 2018
- Kartierungen/Auskünfte aus Geoinformationssystem der Stadt Bayreuth (GeoAS, AGIS GmbH)
- Stadtklimauntersuchung Stadt Bayreuth des Büros für Umweltmeteorologie Paderborn von 2000
- Schalltechnische Untersuchung zur Geräuscheinwirkung der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 12.04.2019

## 8. Rechtsgrundlagen

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

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Neufassung 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. S. 523).

**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 § 2 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBl. I S. 604).

**Baumschutzverordnung** der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005.

**Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. S.1206), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2237).

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

**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. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Bayreuth im Stadtplanungsamt (Luitpoldplatz 13) eingesehen werden.

Stadtplanungsamt

Anlage 1: Tabelle Umweltbericht - Bewertung der Umweltauswirkungen

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung Abschlussbericht IBAS vom 12.04.2019

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 21 und Bebauungsplan Nr. 1/14**  
**„Industrie- und Gewerbegebiet St. Georgen-Ost“**  
 (Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14/71)  
 Anlage zum Umweltbericht - Bewertung der Umweltauswirkungen (Tabelle)

Schutzgüter	Bestandsaufnahme (Beschreibung)	<b>Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</b>				Geplante Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichsmaßnahmen	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
		Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung					
		Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	<b>Ergebnis</b>		
Fläche und Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lt. geologische Karte stehen im Geltungsbereich Schotter der 10 m Terrasse, im nördlichen Bereich Schotter der 15 m Terrasse an (Pleistozän)</li> <li>gewerbe- und industriegbietstypisch hohe Flächenversiegelung bereits im Bestand</li> <li>Altlasten sind keine bekannt</li> <li>Überwiegend schon bebaut</li> <li>Bodenverdichtung im Randbereich (Nordwest)</li> <li>Bodenversiegelungsgrad: geplante GRZ = 0,8</li> </ul>	gering	gering	gering	<b>geringe Erheblichkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und des Straßenraums (bereits vorhanden)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten)</li> <li>ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen</li> <li>Vollzugsmaßnahmen</li> </ul>
Wasser	<p><u>Grundwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kein Wasserschutzgebiet</li> <li>Mögliche Verschmutzung von oberflächennahem Grundwasser</li> <li>Gegenüber dem Bestand/geltenden Planungsrecht nur geringfügige Veränderung des Grundwasserspiegels (verringerte Grundwasserneubildungsrate durch geringeren Anteil des versickernden Regenwassers)</li> </ul> <p><u>Oberflächenwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kein Oberflächenwasser vorhanden</li> </ul>	gering	gering	gering	<b>geringe Erheblichkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beschränkte Einleitungsmenge auf 70 l/s pro Hektar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten)</li> <li>ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen</li> <li>ggf. Vollzugsmaßnahmen</li> </ul>

Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gutachten "Stadtklimaanalyse Bayreuth", Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 2000, v.a. Klimafunktionskarte (Nr. 12): Gewerbeklimatop mit hoher bioklimatischer Belastung, sehr hoher Versiegelungsgrad</li> <li>• Änderung der Windströmungsverhältnisse (geringfügig)</li> <li>• Luftaustausch nur gering beeinträchtigt</li> </ul>	gering	gering	gering	<b>geringe Erheblichkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auf den industrie- und gewerblichverdichteten Grundstücken (10 % der Grundstücksfläche)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten)</li> <li>• ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen</li> <li>• ggf. Vollzugsmaßnahmen</li> </ul>
Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Gebiet der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet einschl. Neumeldungen) im Gebiet oder in der Nähe</li> <li>• keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG, keine kartierten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs</li> <li>• keine Naturdenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs</li> <li>• Gegenüber dem Bestand/geltenden Planungsrecht nur geringfügige Dezimierung von Vegetationsflächen als Lebensräume von Tieren und Pflanzen, Störung von Tieren durch Lärm und Menschennähe</li> <li>• Beleuchtung der Stellplatzanlage und Lichtemissionen der vorhandenen Betriebe</li> </ul>	gering	gering	gering	<b>geringe Erheblichkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alleebepflanzung (Bernecker Straße) als zu erhaltend festgesetzt</li> <li>• Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</li> <li>• Öffentliche Grünfläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten)</li> <li>• ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen</li> <li>• ggf. Vollzugsmaßnahmen</li> </ul>
Mensch (Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keinerlei Erholungsqualität vorhanden</li> </ul>	keine	keine	keine	Keine Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine</li> </ul>
Mensch (Lärmimmissionen, Lichtimmissionen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nähe von lärmemittierenden Gewerbe-/Industriebetrieben</li> <li>• Nähe von Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen (BAB, B 2 und St 2181)</li> <li>• Lärmentwicklung durch kurzfristige Bautätigkeiten</li> <li>• Geringfügig erhöhte Lärmentwicklung durch zunehmenden Verkehr am</li> </ul>	gering	gering	gering	<b>geringe Erheblichkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung von Emissionskontingenten im GE und GI</li> <li>• technische und bauliche Lärmschutzmaßnahmen z.B. Lärmschutzwand/ -wall</li> <li>• Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, Nachweispflicht der Einhaltung der Geräuschkontingentierung, Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor Lichtimmissionen)</li> <li>• ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungs-</li> </ul>

	<p>Ort sowie im direkten Umfeld</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beleuchtung der Stellplatzanlage und Lichtemissionen des Verkehrs und der vorhandenen Betriebe, kein belästigender Einfluss, nicht in den Anwendungsbereich der Licht-Richtlinie</li> </ul>						<p>maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ggf. Vollzugsmaßnahmen</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage im Ortsrandbereich; Reliefstruktur überwiegend schwach geneigte Hanglage; Höhenlage im Südwesten 360 m bis 375 m (Nordosten) ü. NN</li> <li>• vereinzelte Grünstrukturen vorhanden (vor allem entlang der Erschließungsstraßen)</li> <li>• Geringfügig verändertes Landschaftsbild</li> </ul>	gering	gering	keine	<b>geringe Erheblichkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 % der Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu erhalten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten)</li> <li>• ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen</li> <li>• ggf. Vollzugsmaßnahmen</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein Vorkommen von geschützten Baudenkmalern einschl. Ensembles</li> </ul>	keine	keine	keine	Keine Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein Erfordernis</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine erforderlich</li> </ul>

Stadtplanungsamt: