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

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

1. Planerfordernis und Zielintention

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 plane-

rische 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 Geräuschkontingierung im Bebauungsplan aufgenommen worden. Für die konkret anzutreffende gewachsene Gemengelage wird eine Konfliktbewältigung nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme planerisch geregelt.

(ausführlich hierzu siehe Begründung vom 03.09.2019)

2. Verfahrensablauf

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 -	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
06.06.2016	
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 -	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
04.02.2019	

29.05.2019	Stadtratsbeschluss: Fortführung der Verfahren, Zustimmung zur Planung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB, erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §§ 4a Abs. 3 BauGB
07.06.2019	Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 8 (2019)
17.06.2019	erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 4a Abs. 3 BauGB
-	
18.07.2019	

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1/14 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. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens waren insbesondere die zuständigen Fachbehörden, Fachdienststellen und Fachverbände zur Mitwirkung und zur Fortschreibung des Umweltberichtes aufgefordert.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen wird zusammengefasst wie folgt erläutert (ausführlich siehe Begründung mit Umweltbericht je vom 03.09.2019):

- a) Schutzgut Fläche und Boden (*geringe Erheblichkeit*)
Das Planareal ist bereits im Bestand überwiegend gewerbe- und industriegebietstypisch versiegelt. Da es eine industrielle Prägung gibt, wurde die GRZ-Festsetzung mit 0,8 als Höchstwert der BauN-VO festgesetzt.
Um dennoch eine grünordnerische Mindestausstattung zu gewährleisten, sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen als Grünflächen mit auszubilden.

- b) Schutzgut Wasser (geringe Erheblichkeit)
Hinsichtlich des Grundwassers sind keine Besonderheiten bekannt. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das Planareal liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.
Da es gegenüber dem Bestand und damit dem geltenden Planungsrecht nur geringfügige Veränderungen gibt, wird davon ausgegangen, dass der Grundwasserspiegel (verringerte Grundwasserneubildungsrate durch geringeren Anteil des versickernden Regenwassers) kaum beeinflusst wird. Zudem wird die Einleitungsmenge auf 70 l/s x ha Grundstücksfläche beschränkt.
- c) Schutzgut Klima und Luft (geringe Erheblichkeit)
Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gewerbeklimatop mit hoher bioklimatischer Belastung und hohem Versiegelungsgrad (Klimafunktionskarte (Nr. 12), Stadtklimaanalyse für Bayreuth von 2000).
Mit dem Mindestgrünflächenanteil von 10 % enthält der Bebauungsplan eine verbindliche Festsetzung zur Verbesserung des Mikroklimas in diesen gewerblich/industriell geprägten Bereichen.
- d) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt (geringe Erheblichkeit)
Das Plangebiet befindet sich weder in einem Gebiet der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet einschließlich Neumeldungen), noch sind geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG vorhanden. Es ist kein Vorkommen von Rote-Liste-Arten (Biotopkartierung floristischer und faunistischer Teil) bekannt. Ebenso befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet. Durch den größtenteils bebauten Bestand ist nur von einer sehr geringfügigen Dezimierung von Vegetationsflächen als Lebensräume von Tieren und Pflanzen sowie der Störung von Tieren durch Lärm und Menschennähe auszugehen (u.a. Beleuchtung der Stellplatzanlage und Lichtemissionen der vorhandenen Betriebe).
Nichtsdestotrotz erfüllen insbesondere der im Bebauungsplan festgesetzte Mindestanteil (10 %) an Grünflächen auf den Grundstücken, die als zu erhaltend festgesetzten Alleebäume (Bernecker Straße) und die Festsetzung zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen habitatbildende Funktionen.

- e) Schutzgut Mensch (Erholung) (keine Erheblichkeit)
Im Plangebiet ist aufgrund seiner dichten Bebauung mit Industrie- und Gewerbebetrieben von keinerlei Erholungsqualität auszugehen.
- f) Schutzgut Mensch (Lärm, Licht) (geringe Erheblichkeit)
Das Plangebiet liegt angrenzend zur schutzbedürftigen Wohnbebauung und an Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen (BAB, B 2 und St 2181). Da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt ist nur von geringfügig erhöhter Lärmentwicklung durch zunehmenden Verkehr am Ort sowie im direkten Umfeld auszugehen. Für die konkret anzutreffende gewachsene Gemengelage wird eine Konfliktbewältigung nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme planerisch geregelt und verschiedene Möglichkeiten zur Einhaltung der festgesetzten Geräuschkontingentierung festgesetzt.
Um Verschlechterungen durch die Beleuchtung der Stellplatzanlagen und die Lichtemissionen des Verkehrs und der vorhandenen Betriebe vorzubeugen, ist das Anstrahlen von Gebäuden in Richtung Wohngebiet nicht zulässig.
- g) Schutzgut Landschaft (geringe Erheblichkeit)
Das Plangebiet liegt am Ortsrandbereich und weist eine vereinzelte Grünstruktur auf (vor allem entlang der Erschließungsstraßen). Mit der Planung wird das Landschaftsbild geringfügig verändert. Um dennoch die Grünstruktur zu verbessern, wird festgesetzt, dass 10 % der Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen sind.
- h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter (keine Erheblichkeit)
Es befinden sich keine Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/14 gem. § 2 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte 2016 auf Grundlage des Planentwurfes vom 01.03.2016.

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.05.

bis zum 06.06.2016 frühzeitig an der Planung beteiligt (Amtsblatt Nr. 7 vom 06.05.2016).

In Folge der Einwendungen, die sich schwerpunktmäßig auf Fragestellungen des Immissionsschutzes, der Einleitungsmenge und des Vergnügungstätten-/Einzelhandelsausschluss bezogen, wurden die Planungen geändert und es wurde eine umfangreiche schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der bisherige Planentwurf musste im westlichen Bereich verkleinert werden, da für das zentrale Gewerbe- und Industriegebiet im Osten ein einheitlicher Regelungsbedarf zur Zukunftssicherung geschaffen werden soll. Hiervon ist der westliche Bereich aufgrund seines eigenen Charakters separat zu betrachten.

Außerdem wurden die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans umfangreich ergänzt und es fand eine Anpassung der Sortimente an die Ergebnisse der Teilfortschreibung des Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (SEEK) 2018, Stadtratsbeschluss vom 24.10.2018 (v.a. aktualisierte Sortimentsliste) statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 02.01. bis zum 04.02.2019 statt (Amtsblatt Nr. 18 vom 14.12.2018). Die dabei eingegangenen Stellungnahmen zur Konkretisierung zum Immissionsschutz und die Herausnahme des ehemaligen privaten Grünstreifens, sowie einige klarstellende Festsetzungen erforderten eine weitere Planänderung.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 17.06. bis zum 18.07.2019 (Amtsblatt Nr. 8 vom 07.06.2019) statt. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken zur Planänderung gegen den Bebauungsplan vorgebracht. Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme hervorgebracht, welche Abwägung-technisch behandelt werden konnte. Es musste lediglich redaktionell zur Klarstellung die textliche Festsetzung zum Leitungsrecht angepasst werden.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine auch ökologisch sinnvolle Nachverdichtung in der Innenentwicklung, die planungsrechtlich und städtebaulich an diesem Standort verträglich ist.

Die Behandlung und Abwägung aller Stellungnahmen und Einwände erfolgte im Stadtrat am 25.09.2019 (Gutachten des Bauausschusses vom 17.09.2019). Der Bebauungsplan Nr. 1/14 „Industrie- und Gewerbegebiet

St. Georgen-Ost“ (Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/71) vom 01.03.2016, zuletzt aktualisiert am 03.09.2019, wurde am 25.09.2019 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat beschlossen. Er tritt mit Bekanntgabe im Amtsblatt Nr. 3 der Stadt Bayreuth am 21.02.2020 in Kraft.

5. Abwägungsergebnis vor dem Hintergrund von Planungsalternativen

Die Einwendungen im Rahmen des Verfahrens beinhalteten im Wesentlichen Bedenken zum Immissionsschutz aufgrund der Nähe zur bestandsgeschützten Wohnbebauung.

Die durchgeführte, umfangreiche schalltechnische Untersuchung führte im Ergebnis zur Festsetzung von Emissionskontingenten $L_{EK,i,k}$ nach DIN 4569 und von Zusatzkontingenten L_{EK} für die Richtungssektoren A-J, technische und bauliche Lärmschutzmaßnahmen (z.B. die Zulässigkeit einer ca. 7,5 m hohen begrüneten Lärmschutzwand/-wall, mit optionaler optisch transparenter Erhöhung auf 10 m) sowie schalltechnische Hinweise und Erläuterungen. Entsprechende Maßnahmen des Immissionsschutzes sind in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans berücksichtigt.

6. Abwägung Planungsalternativen

Standortalternativen

Die Nutzung der Flächen für Industrie- und Gewerbebetriebe ist aufgrund der gesamtstädtischen Lage (gute großräumige Verkehrsanbindung - BAB, Bundes- und Staatsstraßen, Nähe zu anderen Industrie-, Gewerbe- und Sondergebieten) 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.

Stadtplanungsamt: