

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gemäß § 6a Abs. 1 BauGB
zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 21
„Industriegebiet St. Georgen-Ost“

1. Planerfordernis und Zielintention

Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/14 „Industrie- und Gewerbegebiet St. Georgen-Ost“ soll das Industrie- und Gewerbegebiet St. Georgen-Ost als ein stabiler und leistungsfähiger Standort für klassische produzierende und produktionsnahe Betriebe erhalten bleiben. Hierzu sollen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Das Ziel dieses Einzelhandels- und Vergnügungsstättenausschlusses des parallel durchgeführten Bebauungsplanänderungsverfahrens Nr. 1/14 ist vordergründig der Schutz der Hauptfunktion des Gewerbegebietes, nämlich die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in den anderen Gebietskategorien der BauNVO nicht zulässig oder aufgrund des Bodenpreisgefüges nicht umsetzbar sind. Die Sicherung eines ausreichenden Angebotes an Industrie- und Gewerbegebietsflächen und damit an industriellen und gewerblichen Arbeitsplätzen ist vor dem Hintergrund einer deutlichen Nachfragezunahme im gewerblichen Bereich ein übergeordnetes städtebauliches Ziel der Stadt Bayreuth. Mit dem Ausschluss von Einzelhandel - mit einer nur begrenzten Ausnahme - und Vergnügungsstätten wird nicht zuletzt den Vorgaben und Empfehlungen der als städtebauliche Entwicklungskonzepte i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Stadtrat beschlossenen Konzepte entsprochen:

- Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK), Teilfortschreibung 2018, Stadtratsbeschluss vom 24.10.2018
- Nahversorgungskonzept
- Vergnügungsstättenkonzeption

Es ist zweckmäßig, gleichzeitig den als Fläche für den ruhenden Verkehr (Park+Ride-Fläche) dargestellten Bereich am großen Kreisverkehr in ein

Industriegebiet umzuwandeln (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

(ausführlich hierzu siehe Begründung vom 03.09.2019)

2. Verfahrensablauf

16.03.2016	Stadtratsbeschluss: Einleitung des Verfahrens und 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, 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 Beteili-
-	gung der Behörden und sonstigen Träger öffentli-
18.07.2019	cher Belange gem. §§ 4a Abs. 3 BauGB

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 21 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 Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 21 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. Nur im Südosten besteht noch eine kleine Lücke, die noch gefüllt werden kann. Da es eine industrielle Prägung gibt, wurde die GRZ-Festsetzung mit 0,8 als Höchstwert der BauNVO 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 Grundwas-

serneubildungsrate durch geringeren Anteil des versickernden Regenwassers) kaum beeinflusst wird. Zudem wird bei Neuplanungen 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 Konflikt-

bewältigung 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 Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 21 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).

Seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken gegen die geplante FNP-Änderung vorgebracht. Eine Anpassung der geplanten Änderung wurde somit nicht erforderlich.

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).

Seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken gegen die geplante FNP-Änderung vorgebracht. Eine Anpassung der geplanten Änderung wurde somit nicht erforderlich.

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 Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken gegen die geplante FNP-Änderung vorgebracht.

Eine Änderung am Planentwurf zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans war nach der (erneuten) öffentlichen Auslegung nicht erforderlich, sodass der Bayreuther Stadtrat am 25.09.2019 den Feststellungsbeschluss fassen konnte.

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 $LE_{K,i,k}$ nach DIN 4569 und von Zusatzkontingenten LE_K für die Richtungssektoren A-J, technische und bauliche Lärmschutzmaßnahmen (z.B. die Zulässigkeit einer ca. 7,5 m hohen begrüntem 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 Gewerbebetriebe im Industriegebiet 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 vorliegende Bauleitplanung sieht mit ihren Darstellungen - insbesondere zur Art der baulichen Nutzung eine Vielzahl möglicher, städtebaulich vertretbarer Entwicklungsalternativen vor. Damit sich dieser Bereich einfügt, wäre die Darstellung entweder in Gewerbegebiet oder entsprechend dem nördlich angrenzenden Sondergebiet Logistik zu ändern, jedoch ist das direkte Umfeld sowie der bisherige Baubestand entsprechend einem Industriegebiet vorzufinden. Alternative Planungsmöglichkeiten sind kaum gegeben, da der überwiegende Teil der Erschließungsstraßen bereits vorhanden und das Gebiet größtenteils bereits bebaut ist.

Stadtplanungsamt: