

Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 34
"Gewerbegebiet Eduard-Bayerlein-Straße"

BEGRÜNDUNG

Verfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 18.05.2021

1. Planerfordernis

Das übergeordnete städtebauliche Ziel der Stadt Bayreuth „Innen vor Außen“ (Vorrang Innenentwicklung vor Außenentwicklung) gilt insbesondere auch für flächenintensives Gewerbe. Eine bewährte Strategie, dieses städtebauliche Ziel im gewerblichen Bereich umzusetzen, besteht darin, vorhandene Nachverdichtungspotenziale an bestehenden Gewerbestandorten zu identifizieren und zu aktivieren sowie hier die Nutzungsintensität zu erhöhen. Die freiwerdenden Gewerbeflächenpotenziale können sodann einer neuen Nachnutzung zugeführt werden. Dies hat vor dem Hintergrund einer deutlichen Zunahme der Nachfrage nach Gewerbe- und sonstigen baulich nutzbaren Flächen eine besonders hohe Bedeutung für die Bayreuther Stadtentwicklung. Der Druck auf den planungsrechtlichen Außenbereich – z.B. durch die Ausweisung neuer Gewerbegebiete in peripherer Lage – kann so insgesamt reduziert werden.

Konkret beabsichtigen die Bayreuther Stadtwerke, ihre vorhandenen Liegenschaften (Außenlager an der Spitzwegstraße, Hauptstandort an der Birkenstraße, Verkehrsbetriebe an der Eduard-Bayerlein-Straße) auf den gegenständlichen Grundstücken an der Eduard-Bayerlein-Straße zu konsolidieren. Neben dem Neubau des Verwaltungsgebäudes sollen auch der Betriebshof

einschließlich Werkstattflächen sowie Lager- und Sozialflächen realisiert werden. Die Bestandsgebäude des Omnibusbetriebshofs und Teile des sanierten Schalthauses sollen dabei in das Konzept integriert und nicht ersetzt werden. Die freiwerdenden Grundstücke an der Birken- und der Spitzwegstraße können sodann für eine bauliche Nachnutzung herangezogen werden.

Der vorhandene Gewerbestandort an der Eduard-Bayerlein-Straße eignet sich aus städtebaulicher Sicht aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der vorwiegend gewerblich geprägten Nutzungs- und Siedlungsstrukturen im Umfeld für eine solche Nutzungsintensivierung. Da aber die bestehenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen einer solchen Entwicklung entgegenstehen, ist über die gegenständlichen Bauleitplanverfahren zunächst entsprechendes Planungsrecht zu schaffen.

2. Plangebiet

2.1. Lage

Das Plangebiet liegt knapp 600 m nordwestlich der Bayreuther Innenstadt im Stadtteil City. Stadträumlich wird es im Wesentlichen durch die Carl-Schüller-Straße, den Berliner Platz, die Eduard-Bayerlein-Straße und das Areal der Feuerwache Bayreuth eingefasst.

2.2. Bestand und Topografie

Das Umfeld ist deutlich überwiegend gewerblich geprägt. Im Norden grenzt der Gewerbepark „Alte Spinnerei“ mit tlw. zentralörtlichen Einrichtungen und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs an. Im Westen befindet sich neben dem Gewerbegebiet „Am Nordring“ die Feuerwache der Bayreuther Feuerwehr. Das Gebiet südlich des Planareals zeichnet sich durch Mischgebiete mit einem hohen Anteil an Gewerbe- und Verwaltungsnutzun-

gen aus. Der Straßenzug Casselmannstraße, Berliner Platz und Gutenbergstraße stellt dagegen eine städtebauliche Zäsur dar. Bei den Bebauungsstrukturen östlich dieses Straßenzugs handelt es sich um faktische Misch- oder Wohngebiete.

Wie das Umfeld ist auch das Plangebiet an der Eduard-Bayerlein-Straße selbst gewerblich geprägt. Auf dem bestehenden Werksgelände der Stadtwerke befinden sich insb. die Betriebsgebäude der Verkehrsbetriebe (u.a. Omnibusbetriebshof) und das sanierte Schalthaus sowie die jeweiligen Neben- und Funktionsgebäude. Nördlich des Schalthauses befindet sich eine private Stellplatzanlage, die über die Carl-Schüller-Straße erschlossen und nicht zum Betrieb der Stadtwerke zu zählen ist. Das Betriebsgelände selbst ist teilweise massiv eingefriedet. Während die Flächen im Westen aufgrund ihrer Eigenschaft als Verkehrs- und Bewegungsflächen des Omnibusbetriebshofs beinahe vollständig versiegelt sind, weisen die bestehenden Grünanlagen – Bereiche entlang der Eduard-Bayerlein-Straße sowie zwischen Schalthaus und Berliner Platz – teils dichten Baum-, Sträucher- und Gehölzbestand auf.

Der südwestliche Bereich des Plangebietes ist gemischt genutzt. Hier sind in etwa gleichrangig nebeneinander – teils kleinteilige – Gewerbebetriebe (z. B. Handwerk) und Wohnnutzungen zu finden. Es herrscht eine hohe Versiegelung vor. Grünflächen befinden sich lediglich im Bereich der Gärten der Wohnhäuser/Wohnungen.

Signifikante Steigungen oder Gefälle sind im gesamten Plangebiet nicht vorhanden.

2.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 34 „Gewerbegebiet Eduard-Bayerlein-Straße“ umfasst die Flurstücke (TF = Teilfläche)

1460/2 TF, 1460/17 TF, 1460/28, 1460/30, 1496 TF,
1499/8, 1500/2 und 1500/3 der Gmkg. Bayreuth.

3. Planungsrecht

3.1. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth ist für das bestehende Werksgelände der Stadtwerke und damit für den größten Teil des Plangebietes „Flächen für den Gemeinbedarf: Verkehrsbetriebe“ dargestellt. Für den Bereich des bestehenden sanierten Schalthauses (Eduard-Bayerlein-Straße 2a) ist die punktuelle Festlegung „Umspannwerk / Schalthaus“ enthalten. Von dort verläuft den Darstellungen zufolge parallel zur Eduard-Bayerlein-Straße eine „unterirdische elektrische Leitung“ in Richtung Westen. Für den südwestlichen Teil des Plangebietes (Eduard-Bayerlein-Straße 8/10/12) sowie für das Grundstück, das unmittelbar an den Berliner Platz angrenzt (Eduard-Bayerlein-Straße 2), lautet die behördenverbindliche Vorgabe des Flächennutzungsplans „Mischgebiet“. Der Straßenzug Casselmannstraße/Berliner Platz/Gutenbergstraße ist als Hauptverkehrsstraße, entlang derer „Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutz)“ vorzusehen sind, dargestellt.

3.2. Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)

Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 13/82 „Eduard-Bayerlein-Str./Nord“ (Inkrafttreten:

03.02.1984). Das Bebauungsplankonzept gliedert sich in einen östlichen Teilbereich mit der Festsetzung von Versorgungsanlagen (Fläche für Umspannwerk, E-Werk) und einen westlichen Teilbereich mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO 1977). Der Geltungsbereich umfasst im Osten auch den kompletten Knotenpunkt des Berliner Platzes in seinem seiner- und derzeitigen Ausbauzustand. Die privaten Stellplatzanlagen an der Carl-Schüller-Straße im Norden des Plangebietes liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 6/83 „Gewerbepark ‚Alte Spinnerei‘ Teilbereich 3“ (Inkrafttreten: 12.05.2006). Hier sind bauleitplanerisch insbesondere private Verkehrsflächen (Stellplätze) festgesetzt.

3.3. Verfahren

Das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 34 und das zugehörige Bebauungsplanverfahren Nr. 1/21 werden im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Einleitung der Verfahren 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 erfolgen auf Grundlage der Planentwürfe des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 34 und des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/21 jeweils vom 18.05.2021.

4. Hinweise zum weiteren Verfahren

4.1. Architektonischer Realisierungswettbewerb

Seitens der Stadtwerke ist die Durchführung eines architektonischen Realisierungswettbewerbs vorgesehen. Dieser Wettbewerb ist zur städtebaulichen und stadtfunktionalen Einbindung des Plangebietes und des Vorhabens in das nähere Umfeld um einen städtebaulichen Ideenteil zu ergänzen.

In die Auslobungsunterlagen des Wettbewerbs fließen sowohl die gegenständlichen Bauleitplanentwürfe als auch die Ergebnisse der im nächsten

Schritt durchzuführenden frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ein. Um im Rahmen des städtebaulich Verträglichen die Wettbewerbsergebnisse nicht zu sehr einzuschränken, wurde insbesondere der vorliegende Bebauungsplanentwurf Nr. 1/21 vom 18.05.2021 in diesem frühen Planungsstadium hinsichtlich seiner Regelungsinhalte und –tiefe noch weit gefasst.

Das kritisch zu überprüfende Wettbewerbsergebnis wiederum bildet sodann die Grundlage für die Konkretisierung und die detaillierte Ausarbeitung der Bauleitplanentwürfe, die den politischen Gremien vor der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgestellt werden.

4.2. Knotenpunkt Berliner Platz

Der Bauausschuss des Bayreuther Stadtrates hat in seiner Sitzung am 04.12.2018 (Bauausschussbeschluss vom 04.12.2018) die Verwaltung u.a. beauftragt, eine Entwurfsplanung zum Umbau des Berliner Platzes in eine Kreisverkehrsanlage auszuarbeiten.

Da im vorliegenden Fall nicht nur ein räumlicher, sondern auch ein verkehrlicher Zusammenhang mit der Entwicklung im Plangebiet besteht, wurde der Berliner Platz in den Geltungsbereich des parallelen Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/21 aufgenommen. Die konkrete Ausgestaltung des Knotenpunktes mit optimierter Führung des Rad- und Fußverkehrs wird im Rahmen des Maßnahmenprogramms Radverkehrsförderung (Initiative Radentscheid) parallel zum weiteren Verfahren konkretisiert und im Bebauungsplanentwurf Nr. 1/21 vor der öffentlichen Auslegung Berücksichtigung finden.

Dem aktuellen Sach- und Verfahrensstand entsprechend enthält der Bebauungsplanentwurf Nr. 1/21 vom 18.05.2021 noch eine eher schematische Darstellung der künftigen Kreisverkehrsanlage.

4.3. Gutachten

Es werden aktuell verschiedene Fachgutachten erarbeitet (z. B. Immissionschutz, Naturschutz, Artenschutz, Wasserrecht/Bodenschutz, Verkehr), die im Weiteren zu berücksichtigen sein werden.

5. Planungsinhalt

Die Darstellungen der Gemeinbedarfsfläche (Verkehrsbetriebe, Umspannwerk/Schaltheus) und des Mischgebietes am Berliner Platz werden der Zielintention dieses Bauleitplanverfahrens (siehe Kapitel 1) in ein Gewerbegebiet geändert.

6. Umweltbericht

6.1. Einleitung

Gem. § 50 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung mitsamt der Überwachung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Die nach dem UVPG (siehe Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG) erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls entfällt gem. § 50 Abs. 1 Satz 2 UVPG, da für die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 34 eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt wird. Der vorliegende Umweltbericht entspricht als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches damit den Anforderungen des UVPG. Die Durchführung einer separaten Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf dem aktuellen Sach- und Kenntnisstand des Verfassers dieses Umweltberichtes (Stadtplanungsamt Bayreuth) sowie den vorliegenden umweltrelevanten Informationen. Hieran

orientieren sich zunächst auch der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Im Rahmen der Bauleitplanverfahren sind insbesondere die zuständigen Fachbehörden, Fachdienststellen und Fachverbände zur Mitwirkung und zur Fortschreibung des Umweltberichtes aufgefordert.

6.1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Das übergeordnete städtebauliche Ziel der Stadt Bayreuth „Innen vor Außen“ (Vorrang Innenentwicklung vor Außenentwicklung) gilt insbesondere auch für flächenintensives Gewerbe. Eine bewährte Strategie, dieses städtebauliche Ziel im gewerblichen Bereich umzusetzen, besteht darin, vorhandene Nachverdichtungspotenziale an bestehenden Gewerbestandorten zu identifizieren und zu aktivieren sowie hier die Nutzungsintensität zu erhöhen. Die freiwerdenden Gewerbeflächenpotenziale können sodann einer neuen Nachnutzung zugeführt werden. Dies hat vor dem Hintergrund einer deutlichen Zunahme der Nachfrage nach Gewerbe- und sonstigen baulich nutzbaren Flächen eine besonders hohe Bedeutung für die Bayreuther Stadtentwicklung. Der Druck auf den planungsrechtlichen Außenbereich – z.B. durch die Ausweisung neuer Gewerbegebiete in peripherer Lage – kann so insgesamt reduziert werden.

Konkret beabsichtigen die Bayreuther Stadtwerke, ihre vorhandenen Liegenschaften (Außenlager an der Spitzwegstraße, Hauptstandort an der Birkenstraße, Verkehrsbetriebe an der Eduard-Bayerlein-Straße) auf den gegenständlichen Grundstücken an der Eduard-Bayerlein-Straße zu konsolidieren. Neben dem Neubau des Verwaltungsgebäudes sollen auch der Betriebshof einschließlich Werkstattflächen sowie Lager- und Sozialflächen realisiert werden. Die Bestandsgebäude des Omnibusbetriebshofs und Teile des sanierten Schaltheuses sollen dabei in das Konzept integriert und nicht ersetzt werden. Die freiwerdenden Grundstücke an der Birken- und der Spitzwegstraße können sodann für eine bauliche Nachnutzung herangezogen werden.

Der vorhandene Gewerbestandort an der Eduard-Bayerlein-Straße eignet sich aus städtebaulicher Sicht aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der vorwiegend gewerblich geprägten Nutzungs- und Siedlungsstrukturen im Umfeld für eine solche Nutzungsintensivierung. Da aber die bestehenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen einer solchen Entwicklung entgegenstehen, ist über die gegenständlichen Bauleitplanverfahren zunächst entsprechendes Planungsrecht zu schaffen.

Planungsinhalt:

- Änderung der Darstellungen der Gemeinbedarfsfläche (Verkehrsbetriebe, Umspannwerk/Schaltheus) und des Mischgebietes am Berliner Platz in Gewerbegebiet

6.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter, die in der Umweltprüfung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu behandeln sind, bestehen diverse Ziele zum Schutz, zur Pflege und der Entwicklung der Umwelt. In den folgenden Kapiteln werden die aus den Fachgesetzen, den Fachplänen sowie sonstigen Planungen und Richtlinien zu entnehmenden allgemeingültigen Ziele des Umweltschutzes, die vom Bauleitplan berührt werden, dargestellt und deren Umsetzung dokumentiert. Zu beachten sind insbesondere die folgenden Fachgesetze, Fachpläne und räumlichen Gesamtplanungen:

Fachgesetze:

(mitsamt Verordnungen und technischen Anleitungen)

- 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)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV), TA Lärm, DIN 18005 und DIN 45691
- 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) und Mensch (Erholung), Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter der anhängenden Tabelle zu entnehmen.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind im Plangebiet Vorhaben grundsätzlich weiterhin bereits planungsrechtlich zulässig, wenn sie den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne Nr. 9/82, Nr. 13/82 und Nr. 6/83 TB3 nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist. Es ist also insgesamt von der Entwicklung eines klassischen Gewerbegebietes mit den typischen Bebauungskennziffern auszugehen.

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 erfolgt 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). Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht, nach dem Vorhaben bereits vor der Planung zulässig sind, wenn sie den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne Nr. 9/82, Nr. 13/82 und Nr. 6/83 TB3 nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist, sind die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach jetzigem Sach- und Kenntnisstand insgesamt geringer Erheblichkeit.

Überdies zu beschreiben 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):

Zwischen den Schutzgütern (siehe Kapitel 6.2.1) bestehen diverse Wechselwirkungen. So führt insbesondere eine Zunahme der Versiegelung zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktion wie z. B. der Fähigkeit der Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen. 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. Umgekehrt bewirken die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen (siehe Kapitel 6.2.3) auch Verbesserungen in den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

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 insbesondere vor dem Hintergrund des geltenden Bau- und Planungsrechtes nach § 30 BauGB (bestehende Bebauungspläne Nr. 9/82, Nr. 13/82 und Nr. 6/83 TB3) nach jetzigem Sach- und Kenntnisstand 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.

Ein ökologischer Ausgleich ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe bereits vor der Planung nach Maßgabe der bestehenden Bebauungspläne Nr. 9/82, Nr. 13/82 und Nr. 6/83 TB3 zulässig sind/waren und somit kein neuer Eingriffstatbestand vorliegt.

6.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen

Mit den vorliegenden Bauleitplanungen wird die Nutzungsintensität an einem bestehenden und leistungsfähigen Gewerbestandort erhöht. Insofern bedarf es keiner Standortalternativenprüfung. Solche Intensivierungen sind grundsätzlich auch in anderen gewerblich geprägten Gebieten in Bayreuth denkbar. Insgesamt wird mit dieser Strategie das Ziel verfolgt, den Druck auf den planungsrechtlichen Außenbereich zu reduzieren.

Städtebauliche Entwicklungsalternativen

Die vorliegenden Bauleitplanungen sehen mit ihren Darstellungen und Festsetzungen – insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung – per se eine Vielzahl möglicher, städtebaulich vertretbarer Entwicklungsalternativen vor.

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 durch schwere Unfälle 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 Havarien aus den umliegenden Gewerbetrieben ausgehen, auch wenn es sich hier nicht um Störfallbetriebe handelt (s.o.). Risiken

für schwere Unfälle und Katastrophen sind zudem in möglichen Havarien und Verkehrsunfällen von Gefahrguttransporten auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen zu sehen, die sich auch auf das Plangebiet auswirken können.

Risiken durch schwere Unfälle und Katastrophen, die aus dem Plangebiet in die umgrenzenden Gebiete wirken, bestehen weniger in den zulässigen Gewerbebetrieben, sondern einzig und allein in Havarien oder Unfällen der im dargestellten Gewerbegebiet allgemein zulässigen Tankstellen.

Derzeit sind bei der Umsetzung der Planung keine weitergehenden Risiken für die o.g. Schutzgüter und deren Wechselwirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

6.3. Zusätzliche Angaben

6.3.1. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Umweltprüfung wird 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 bisher keine signifikanten Schwierigkeiten aufgetreten.

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 Mo-

onitorings 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 derzeitigem Sach- und 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

Bei dem knapp 600 m nordwestlich der Bayreuther Innenstadt im Stadtteil City gelegenen Plangebiet zwischen der Carl-Schüller-Straße, dem Berliner Platz, der Eduard-Bayerlein-Straße und des Areals der Feuerwache Bayreuth handelt es sich um ein bestehendes Misch- und Gewerbegebiet mit entsprechenden Bebauungsstrukturen. Konkret beabsichtigen die Bayreuther Stadtwerke, ihre vorhandenen Liegenschaften (Außenlager an der Spitzwegstraße, Hauptstandort an der Birkenstraße, Verkehrsbetriebe an der Eduard-Bayerlein-Straße) auf den gegenständlichen Grundstücken an der Eduard-Bayerlein-Straße zu konsolidieren. Neben dem Neubau des Verwaltungsgebäudes sollen auch der Betriebshof einschließlich Werkstattflächen sowie Lager- und Sozialflächen realisiert werden. Die Bestandsgebäude des Omnibusbetriebshofs und Teile des sanierten Schalthauses sollen dabei in das Konzept integriert und nicht ersetzt werden. Über die gegenständlichen

Bauleitplanverfahren ist zunächst entsprechendes Planungsrecht zu schaffen.

Es handelt sich bei den gegenständlichen Bauleitplanverfahren um die Überplanung größtenteils bebauten Bestandes. Es sind bereits heute gem. § 30 BauGB Vorhaben nach Maßgabe der bestehenden Bebauungspläne Nr. 9/82, Nr. 13/82 und Nr. 6/83 TB3 zulässig. Durch die Bauleitplanung in einem bereits bebauten bzw. bebaubaren Gebiet werden keine weitergehenden erheblichen Nachteile hinsichtlich der im BauGB genannten Schutzgüter erwartet. Die Auswirkungen sind nach aktuellem Sach- und Kenntnisstand vor diesem Hintergrund als insgesamt gering zu beurteilen.

6.3.4 Referenzliste/Quellen

- Baugenehmigungsakten einzelner Vorhaben
- Luftbildanalysen des Stadtplanungsamtes anhand Luftbildern aus dem Frühjahr 2021
- Kartierungen/Auskünfte aus Geoinformationssystem der Stadt Bayreuth (GeoAS, AGIS GmbH)
- Mehrere Ortsbegehungen des Stadtplanungsamtes seit April 2021
- Stadtklimauntersuchung Stadt Bayreuth des Büros für Umweltmeteorologie Paderborn von 2000
- Verfahrensakten zu den Bebauungsplänen Nr. 9/82, Nr. 13/82 und Nr. 6/83 TB3

7. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. 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 23.12.2020 (GVBl. 663)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Stadtplanungsamt:

ENTWURF

| Schutzgüter | Bestandsaufnahme (Basisszenario) | Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | | | | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Aus- gleich | Geplante Überwachungs- maßnahmen (Monitoring) |
|--|--|--|--------------------------------|----------------------------------|------------------------------|---|---|
| | | Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Ergebnis | | |
| Fläche und Boden | <ul style="list-style-type: none"> geologische Karte von Bayern: künstliche Aufschüttung, Geländeänderung gewerbegebietstypische Flächenversiegelung bereits im Bestand Bestehendes Planungsrecht (§ 30 BauGB) für ein Gewerbegebiet; Eingriff bereits zulässig (kein Ausgleich erforderlich) | Geringe Erheblichkeit | Geringe Erheblichkeit | Geringe Erheblichkeit | Geringe Erheblichkeit | <ul style="list-style-type: none"> geplante Nutzungsintensivierung an einem etablierten Gewerbebestandort (Vermeidung von Flächenverbrauch in bislang nicht bebauten Bereichen der Stadt Bayreuth, Reduzierung des Drucks auf den planungsrechtlichen Außenbereich) Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auf den gewerblich verdichteten Grundstücken (10 % der Grundstücksfläche) effektive Grundstücksausnutzung auch vertikal angedacht; nicht nur in der Fläche (in Abhängigkeit des Wettbewerbsergebnisses) Bodengutachten (in der Erstellung) ggf. mit weiteren Maßnahmenempfehlungen | <ul style="list-style-type: none"> Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen ggf. Vollzugsmaßnahmen |
| Wasser | <ul style="list-style-type: none"> keine Oberflächengewässer keine vorliegenden Erkenntnisse zum Grundwasser | Geringe Erheblichkeit | Geringe Erheblichkeit | Geringe Erheblichkeit | Geringe Erheblichkeit | <ul style="list-style-type: none"> Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auf den gewerblich verdichteten Grundstücken (10 % der Grundstücksfläche, Versickerung möglich) maximale Drosselabflussspende: 70 l/s x ha Grundstücksfläche und Rückhaltmaßnahmen auf dem Grundstück Dachbegrünung zur Niederschlagswasserrückhaltung geplant (in Abhängigkeit des Wettbewerbsergebnisses) Baugrund-/Bodengutachten (in der Erstellung, zu erwartende Erkenntnisse zum Höchstgrundwasserstand) ggf. mit weiteren Maßnahmenempfehlungen | <ul style="list-style-type: none"> Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen ggf. Vollzugsmaßnahmen |
| Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | <ul style="list-style-type: none"> keine Gebiete der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet einschl. Neumeldungen) im Gebiet oder in der Nähe keine geschützten Biotop gem. § 30 BNatSchG und auch keine kartierten Biotop innerhalb des Geltungsbereichs kartierte Biotop in der Nähe (Gehölzstrukturen an der ehemaligen Spinnerei): BT-0855-002 BT-0855-005 BT-0855-006 BT-0855-007 keine Naturdenkmäler inner- | Geringe Erheblichkeit | Geringe Erheblichkeit | Geringe Erheblichkeit | Geringe Erheblichkeit | <ul style="list-style-type: none"> Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auf den gewerblich verdichteten Grundstücken (10 % der Grundstücksfläche, Lebensraum für Pflanzen und Tiere) Pflanzung eines großkronigen heimischen Laubbaums pro 400 m² Grundstücksfläche, Auflockerung etwaiger oberirdischer Stellplatzanlagen (Lebensraum für Pflanzen und Tiere) spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, in der Erstellung, zu untersuchende Arten (mind.): Fledermäuse und Vögel) ggf. mit weiteren Maßnahmenempfehlungen | <ul style="list-style-type: none"> Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen ggf. Vollzugsmaßnahmen |

| | | | | | | | |
|-----------------------|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> halb des Geltungsbereichs Baum-, Sträucher- und Wiesenstrukturen im Plangebiet | | | | | (Vermeidungs-/CEF-Maßnahmen) | |
| Klima und Luft | <ul style="list-style-type: none"> Aussagen des Gutachtens "Stadtklimaanalyse Bayreuth", Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 2000, v.a. Klimafunktionskarte (Nr. 12): Gewerbeklimatop mit hoher bioklimatischer Belastung, sehr hoher Versiegelungsgrad Ersteinschätzung des Klimaschutzmanagements der Stadt Bayreuth vom 15.02.2021: „Klimatechnisch wird das Vorhaben keine großen Auswirkungen haben, wenn man vom Verlust der ausgewachsenen Bäume absieht.“ | Geringe Erheblichkeit | Geringe Erheblichkeit | Geringe Erheblichkeit | Geringe Erheblichkeit | <ul style="list-style-type: none"> Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auf den gewerblich verdichteten Grundstücken (10 % der Grundstücksfläche) Pflanzung eines großkronigen heimischen Laubbaums pro 400 m² Grundstücksfläche Dachbegrünung zur Niederschlagswasserrückhaltung geplant (in Abhängigkeit des Wettbewerbsergebnisses) | <ul style="list-style-type: none"> Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen ggf. Vollzugsmaßnahmen |
| Mensch (Lärm) | <ul style="list-style-type: none"> Nähe des Plangebietes zu Wohnnutzungen (Eduard-Bayerlein-Straße 8/10/12, allerdings festgesetztes GE) bestehende Emissionen auf dem Vorhabenareal | Geringe Erheblichkeit | Geringe Erheblichkeit | Geringe Erheblichkeit | Geringe Erheblichkeit | <ul style="list-style-type: none"> Gewerbe- und Verkehrslärmgutachten (in der Erstellung) vrs. mit konkreten Maßnahmenempfehlungen (z.B. Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, aktive und passive Schallschutzmaßnahmen) | <ul style="list-style-type: none"> Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen ggf. Vollzugsmaßnahmen |
| Mensch (Erholung) | <ul style="list-style-type: none"> erholungsrelevante Funktionen im eingefriedeten Gebiet nicht vorhanden | Keine Erheblichkeit | Keine Erheblichkeit | Keine Erheblichkeit | Keine Erheblichkeit | <ul style="list-style-type: none"> keine Maßnahmen erforderlich | <ul style="list-style-type: none"> keine Maßnahmen erforderlich |
| Landschaft | <ul style="list-style-type: none"> Lage im Stadtgebiet: Siedlungskernbereich gesamtes Gelände nahezu eben vorhandene Bebauung | Geringe Erheblichkeit | Geringe Erheblichkeit | Geringe Erheblichkeit | Geringe Erheblichkeit | <ul style="list-style-type: none"> Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auf den gewerblich verdichteten Grundstücken (10 % der Grundstücksfläche) Pflanzung eines großkronigen heimischen Laubbaums pro 400 m² Grundstücksfläche Nachverdichtung bei Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowohl in der Fläche als auch in der Gebäudehöhe möglich | <ul style="list-style-type: none"> Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen ggf. Vollzugsmaßnahmen |
| Kultur- und Sachgüter | <ul style="list-style-type: none"> keine Kultur- oder Sachgüter im Geltungsbereich vorhanden Gebäudedenkmal (Industriedenkmal Carl-Schüller-Straße 54, Denkmal-Nr.: D-4-62-000-434) in der Nähe, aber bestehendes Planungsrecht | Geringe Erheblichkeit | Geringe Erheblichkeit | Geringe Erheblichkeit | Geringe Erheblichkeit | <ul style="list-style-type: none"> keine Maßnahmen erforderlich | <ul style="list-style-type: none"> keine Maßnahmen erforderlich |

Stadtplanungsamt: