

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT AN DER BAULEITPLANUNG

Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 35

und

Bebauungsplanverfahren Nr. 5/21

„Gewerbegebiet Oberobsang“

**(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 8/71, Nr. 2/87
und Nr. 1/01)**

Öffentliche Auslegung

(§ 3 Abs. 2 BauGB)

In angemessenem Umfang Gewerbeflächen für die Entwicklung von Arbeitsstätten vorzusehen, ist ein grundsätzlicher Versorgungsauftrag des Oberzentrums Bayreuth. Zur Deckung des prognostizierten Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Bayreuth wurde bereits 2009 bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (Gewerbegebiet) in Oberobsang in die vorbereitende Bauleitplanung aufgenommen. In Anbetracht der zunehmenden Gewerbeflächenknappheit wird es nun erforderlich, auch dieses bauleitplanerisch eben an dieser Stelle in Oberobsang vorgesehene Flächenpotenzial zu mobilisieren. Dies entspricht auch dem Gebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Konkret soll der Brauereistandort und damit gezielt die Brautradition in Bayreuth erhalten und gestärkt werden. Das Gewerbeflächenpotenzial in Oberobsang soll für die Erweiterung einer Bayreuther Brauerei entwickelt werden, die an ihrem historisch gewachsenen Produktionsstandort über nicht ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten verfügt.

Für die geplante Ansiedlung sind über die gegenständlichen Bauleitplanverfahren zunächst die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 35 „Gewerbegebiet Oberobsang“ umfasst die Flurstücke (TF = Teilfläche)

3638 TF, 3641 TF und 3592 TF
der Gmkg. Bayreuth.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5/21 "Gewerbegebiet Oberobsang" (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 8/71, Nr. 2/87 und Nr. 1/01) wird im Wesentlichen begrenzt durch

- die Bundesstraße 85 (B 85) im Nordosten und Osten,
- das Gewerbegebiet Himmelkronstraße, den Rad-/Fußweg Heugasse und das Wohngebiet Eichenring im Süden,
- das Dorfgebiet Oberobsang im Südwesten sowie
- den Naturraum der Preuschwitzerin im Nordwesten.

Er umfasst somit die Flurstücke (TF = Teilfläche)

1549/18 TF, 3638, 3641 TF und 3592 TF
der Gmkg. Bayreuth.

Der Bayreuther Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.07.2022 der vorliegenden Planung zugestimmt und die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 35 vom 07.06.2021 sowie der Bebauungsplanentwurf Nr. 5/21 "Gewerbegebiet Oberobsang" (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 8/71, Nr. 2/87 und Nr. 1/01) vom 07.06.2021, geändert am 09.06.2022, liegen jeweils mit einer Begründung, dem Umweltbericht (Der Umweltbericht befasst sich mit den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Stadt- und Landschaftsbild.) und weiteren umweltbezogenen Informationen in der Zeit vom

15.08.2022 bis einschließlich 29.09.2022

beim Stadtplanungsamt Bayreuth im Neuen Rathaus, 9. Obergeschoss - Öffentliche Planaufgabe - während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 08:00 bis 16:00 Uhr, Mittwoch von 08:00 bis 18:00 Uhr und Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr) öffentlich zu jedermanns Einsicht aus.

Es wird mit Nachdruck darauf hingewiesen, dass die Auslegungsunterlagen zudem parallel auf der Internetseite der Stadt Bayreuth (www.bayreuth.de) in der Rubrik *Rathaus, Bürgerservice* unter *Planen, Bauen* in das Internet eingestellt werden.

Während der o. g. Frist besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung. Gerne können Fragen telefonisch oder per E-Mail gestellt werden.

Wenn eine persönliche Einsichtnahme und Erörterung der Planung in der Öffentlichen Planaufgabe gewünscht wird, wird um telefonische Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0921/25-1660 gebeten. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes stehen für Auskünfte grundsätzlich Montag bis Freitag jeweils vormittags von 08:00 bis 12:00 Uhr und bei Bedarf am Nachmittag gerne zur Verfügung.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Folgende Fachgutachten und Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen liegen vor und liegen ebenfalls aus:

Art der vorhandenen Information	Urheber	Thematischer Bezug
Fachgutachten	GfBU-Consult Gesellschaft für Umwelt- und Managementberatung mbH, Hoppegarten	Geruchsimmissionsprognose
	IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth	Schalltechnische Untersuchungen und Messungen, Emissionskontingentierung, Gewerbe- und Verkehrslärm
	Ing.-Büro Dr. Ruppert und Felder GmbH, Bayreuth	Baugrunduntersuchung, Versickerungsmöglichkeiten
	OPUS GmbH, Bayreuth	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
	R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt	Verkehrsuntersuchung, Leistungsfähigkeitsüberprüfung, Entwurf Anschlussknoten
	Universität Bayreuth – Mikrometeorologie, Prof. Dr. Christoph Thomas	Stadtklima
Stellungnahmen	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Bayern	Emissionen
	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Bodendenkmalpflege
	Bayerische Landespolizei, Polizeiinspektion Bayreuth-Stadt	Verkehr
	Bayernwerk Netz GmbH	Freileitungen, Landschaftsbild, Emissionen, Bepflanzung
	Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Bayreuth	Biotope und Biotopvernetzung, Oberflächengewässer, Biodiversität, FFH- und Landschaftsschutzgebiete, Grünordnung, Wasserbedarf, Immissionsschutz, Stadtklima, Verkehr, Einfrie-

		dungen, Eingriffsminimierung, Solarenergie, Entwässerung
	Die Autobahn GmbH des Bundes	Lärm- und sonstige Emissionen
	Gemeinde Heinersreuth	Verkehr
	Privatpersonen	Bodenversiegelung, Orts- und Landschaftsbild, Immissionsschutz, Trennungsgrundsatz, Stadtklima, Trinkwasserversorgung, Umweltbericht, Verkehr
	Privatpersonen	Geruchsemissionen
	Regierung von Oberfranken - Sachgebiet 24 - Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	Orts- und Landschaftsbild, Bodennutzung, Umweltprüfung, Eingriffsminimierung, Grünordnung, Immissionsschutz, Niederschlagswasser
	Staatliches Bauamt Bayreuth	Verkehr, Emissionen
	Stadt Bayreuth: Amt für Umweltschutz	Schutzgüter Wasser, Flora und Fauna, Boden und Fläche, Verbundkorridore, Ausgleichsflächen und -maßnahmen, Grünordnung, Stadtklima, Artenschutz, Immissionsschutz, Störfallvorsorge
	Stadt Bayreuth: Bauordnungsamt	Geruchsemissionen
	Stadt Bayreuth: Beirat für nachhaltige und stadtklimagerechte Planung und Stadtentwicklung	Stadtklima, Begrünung, Ausgleichsmaßnahmen, Niederschlagswasser, Eingriffsminimierung, Verkehr, Gewässer, Einfriedungen, Energieversorgung
	Stadt Bayreuth: Naturschutzbeirat	Gewässerabstand, Orts- und Landschaftsbild, Lichtemissionen, Einfriedungen
	Stadt Bayreuth: Stadtbauhof	Entwässerung
	Stadt Bayreuth: Stadtgartenamt	Niederschlagswasser, Bodenfunktion, Eingriffsminimierung, Biotope, Grünordnung

	Stadt Bayreuth: Tiefbau- amt	Entwässerung, Verkehr
	Stadtwerke Bayreuth	Trinkwasser-, Energie- und Erdgasversorgung
	Wasserwirtschaftsamt Hof	Altlasten, Wasserversor- gung, Grundwasser-, Boden- und Gewässer- schutz, Oberflächenge- wässer

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen werden ebenfalls im Internet unter (www.bayreuth.de) in der Rubrik *Rathaus, Bürgerservice* unter *Planen, Bauen* veröffentlicht.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) i. V. m. § 3 BauGB und dem Bayerischen Datenschutzgesetz (BayDSG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt <https://www.osp.de/bayreuth/datenschutz>, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hiermit werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung beteiligt.

Bayreuth, den 05.08.2022

Der Oberbürgermeister

Planungs- und Baureferat

Thomas Ebersberger

Urte Kelm
Ltd. Baudirektorin