

Bebauungsplan Nr. 4/21
„Nahversorgungsstandort Laineck“
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 2/06a und Nr. 1/14)

BEGRÜNDUNG

Verfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 28.06.2021, zuletzt geändert am 05.02.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Planerfordernis	2
2	Plangebiet	4
2.1	Lage	4
2.2	Bestand und Topografie	4
2.3	Geltungsbereich.....	5
2.4	Größe.....	5
3	Planungsrecht.....	5
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung).....	5
3.2	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)	6
3.3	Veränderungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht	6
3.4	Verfahren.....	7
3.4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (<i>§ 1 Abs. 4 BauGB</i>)	7
3.4.2	Entwicklungsgebot (<i>§ 8 Abs. 2 BauGB</i>)	7
3.4.3	Berücksichtigung des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Bayreuth (<i>§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB</i>)	8
3.4.4	Zulässigkeit des vereinfachten Verfahrens (<i>§ 13 BauGB</i>)	8
3.4.5	Verfahrensschritte	11
3.4.6	Planänderungen im Verfahren.....	12

4	Planungsinhalt.....	13
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO)	21
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)	22
4.4	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)	23
4.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	24
4.6	Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	25
4.7	Maßnahmen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. 16c und 20 BauGB).....	26
4.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB).....	26
4.9	Mit Geh- und Fahrtrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB).....	27
4.10	Maßnahmen und technische Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB)	28
4.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Lichtimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	29
4.12	Sonstige Planzeichen	30
4.13	Nachrichtliche Übernahmen.....	30
4.14	Hinweise	30
4.15	Zusammenstellung der Flächen.....	31
5	Rechtsgrundlagen	31

1 Planerfordernis

Der Bayreuther Stadtteil Laineck ist im Hinblick auf die Nahversorgungsqualität (Erreichbarkeit nahversorgungsrelevanter Angebote in fußläufiger Erreichbarkeit vom Wohnstandort) unter- bis gar nicht versorgt. Zwar befinden sich kleinteilige Angebote wie Betriebe des Lebensmittelhandwerks im Stadtteil. Für eine Vollversorgung mit Lebensmitteln und sonstigen Waren des täglichen Bedarfs sind die Bewohnerinnen und Bewohner Lainecks aber auf die Nutzung motorisierter Verkehrsmittel angewiesen. Die nächsten Lebensmittelmärkte im zentralen Versorgungsbereich „St. Georgen / Bernecker Straße“ oder auch im Industrie- und Gewerbegebiet St. Georgen (Theodor-Schmidt-Straße, Riedinger Straße, Weiherstraße) sind aufgrund der großen Fußwegdistanzen und Barrie-

ren (Autobahn, Hauptverkehrsstraßen, Bahnanlagen) fußläufig schwer zu erreichen. Dies gilt insbesondere für den östlichen Siedlungsteil Lainecks, der noch weiter von diesen Nahversorgungsangeboten entfernt liegt.

Nachdem im Siedlungskern von Laineck entsprechende Flächenpotenziale nicht zu identifizieren waren, ergibt sich nun die Möglichkeit, am gegenständlichen Standort zumindest nahe an den Wohnsiedlungsbereichen Lainecks entsprechende Nahversorgungsangebote (Lebensmitteleinzelhandel) zu installieren. Da an dieser Stelle aber über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1/14 bislang Einzelhandel ausgeschlossen bzw. nur restriktiv ausnahmsweise (Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben) zuzulassen ist, ist das entsprechende Planungsrecht zunächst über das gegenständliche Bebauungsplanänderungsverfahren Nr. 4/21 erst zu schaffen.

Exkurs: Widerlegung der Vermutungsregel gem. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplanverfahren Nr. 4/21 werden die bauleitplanerischen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelbetriebes mit einer Geschossfläche bis zu 1 200 m² im Gewerbegebiet geschaffen. Konkret geplant ist ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb, der bereits mit der vorgesehenen Verkaufsfläche von 1 400 m² die maßgebliche Geschossflächengrenze überschreitet.

In diesem Fall (Überschreitung der Geschossfläche von 1 200 m²) geht § 11 Abs. 3 BauNVO von in der Regel nicht nur unwesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung aus (Vermutungsregel). Auswirkungen in diesem Sinne sind insbesondere schädliche Auswirkungen nach § 3 BImSchG sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Bayreuth oder anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Im späteren Baugenehmigungsverfahren ist daher konkret vorhabenbezogen darzulegen, dass solche Auswirkungen bei mehr als 1 200 m² Geschossfläche nicht vorliegen (Widerlegung der Vermutungsregel).

Der Vorhabenträger des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs hat im Vorfeld der gegenständlichen Bauleitplanung bereits entsprechende Gutachten (insb. städtebauliche Verträglichkeit, Immissionsschutz, Verkehr) erarbeitet und es wird zum Ausschluss negativer städtebaulicher Auswirkungen ein städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Bayreuth geschlossen, sodass insgesamt anzunehmen ist, dass die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO im Planvollzug (Baugenehmigungsverfahren) plausibel widerlegt werden kann.

2 Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Nordosten Bayreuths unmittelbar an der Grenze des Stadtteils Industriegebiet zum Stadtteil Laineck.

2.2 Bestand und Topografie

Das Umfeld des Planstandortes ist hinsichtlich der vorhandenen Nutzungen insgesamt heterogen. Im Westen und Nordosten befinden sich gewerbliche Bauflächen (Industrie- und Gewerbegebiet St. Georgen-Ost, Gewerbepark Oschenberg) und im Nordwesten Sonderbauflächen (großflächiger Möbeleinzelhandel, Logistikpark und Bundespolizei). Wohnanteile der Siedlung Laineck sind südlich/südöstlich des Plangebietes zu verzeichnen. Des Weiteren umgeben den Standort – tlw. landwirtschaftlich genutzte – Freiflächen.

Das Vorhabenareal ist überwiegend unbebaut, wobei einen Großteil der Fläche ein privater Bolzplatz einnimmt. Im Norden verläuft parallel zur Staatsstraße (St) 2181 eine 6,50 m breite Privatstraße. Gehölzbestand ist entlang der St 2181 sowie an der westlichen Grenze zu verzeichnen.

Das Plangebiet liegt knapp 2 m tiefer als die St 2181 und weist selbst ein Gefälle in südlicher Richtung von weiteren 2 m auf.

2.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4/21 "Nahversorgungsstandort Laineck" (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 2/06a und Nr. 1/14) wird im Wesentlichen begrenzt durch

- die St 2181 im Norden,
- die Allersdorfer Straße im Osten,
- die Bahnanlagen der Bahnlinie Bayreuth – Warmensteinach im Süden sowie
- das Industrie- und Gewerbegebiet St. Georgen-Ost im Westen.

Er umfasst somit die Flurstücke (TF = Teilfläche)

545/1, 545/3 TF und 562/20 TF
der Gmkg. Laineck.

2.4 Größe

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 0,74 ha.

3 Planungsrecht

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth ist für das Vorhabenareal „Gewerbegebiet“ dargestellt. Die entsprechenden Bauverbots- und Baubeschränkungszone der nördlich des Plangebietes verlaufenden St 2181 wurden nachrichtlich übernommen.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1/14 „Industrie- und Gewerbegebiet St. Georgen-Ost“ (Inkrafttreten: 21.02.2020). Der Bebauungsplan setzt v.a. ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO 2017 mit einzuhaltenden Geräuschkontingenten nach DIN 45691 fest. Vergnügungsstätten und Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher (Einzelhandelsbetriebe) sind ausgeschlossen. Nur ausnahmsweise können Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben zugelassen werden, wenn restriktive Bedingungen (nicht innenstadtrelevantes Sortiment, räumliche und fachliche Verbindung zu einem hier zulässigen Gewerbebetrieb, flächenhafte Unterordnung) erfüllt sind. Die Allersdorfer Straße auf der Ostseite des Plangebietes wiederum liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2/06a „Gewerbepark Am Oschenberg“ (Inkrafttreten: 07.08.2009) und ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 2/06a sieht auf der Ostseite des Kreisverkehrs St 2181 / St 2162 / Allersdorfer Straße eine bislang nicht umgesetzte Rad- und Fußwegverbindung vom/zum Gewerbepark Oschenberg vor.

3.3 Veränderungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht

Während der Bebauungsplan Nr. 2/06a ausschließlich im Bereich der Allersdorfer Straße aufgrund der Erschließung des Gewerbegebietes ohne materielle Änderung überplant wird, ergeben sich gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 1/14 im Wesentlichen folgende Veränderungen:

- Aufhebung des Einzelhandelsausschlusses für ein im Verhältnis zum gesamten Industrie- und Gewerbegebiet St. Georgen-Ost (ca. 44,7 ha, Bereich zwischen Christian-Ritter-von-Popp-Straße, Allersdorfer Straße, Warmensteinacher Straße und Bernecker Straße) kleines Teilgebiet (ca. 0,88 ha)
- Festsetzung von Traufhöhen
- geringfügige Erweiterung des Baufensters
- Dach-/Fassadenbegrünung

- Erschließungsfestsetzungen (Ein-/Ausfahrtsbereiche, Bereiche ohne Ein-/Ausfahrt, Anbindung Rad- und Fußverkehr)
- Niederschlagswassersammlung und -nutzung
- mit Geh- und Fahrtrechten zu belastende Flächen
- Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Dachflächen
- deklaratorische Klarstellungen

3.4 Verfahren

3.4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Es handelt sich im vorliegenden Fall um die vereinfachte Änderung des Planungsrechtes eines bestehenden Gewerbegebietes, das im Oberzentrum Bayreuth schon im Bestand den Festlegungen sowohl des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern als auch des Regionalplans Oberfranken-Ost nicht widerspricht. Einschlägig sind insb. die in den LEP-Kapiteln 2 „Raumstruktur“ und 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebiet“ sowie die im Regionalplan Oberfranken-Ost unter 2.5 und 2.5.1 definierten Ziele und Grundsätze.

3.4.2 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gewerbegebietsfestsetzung, die auch den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Bayreuth entspricht, wird beibehalten. Die vorliegende verbindliche Bauleitplanung entspricht somit dem Entwicklungsgebot.

3.4.3 Berücksichtigung des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Bayreuth (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die Stadt Bayreuth verfolgt mit ihrem beschlossenen Nahversorgungskonzept, das zuletzt im Juli 2019 fortgeschrieben wurde (Beschluss des Bauausschusses des Bayreuther Stadtrates vom 02.07.2019), die Sicherstellung einer möglichst gleichwertigen Nahversorgungsqualität in allen Stadtteilen Bayreuths. Das gegenständliche Vorhaben ist insofern konzeptkonform, als durch die Umsetzung eines Einzelhandelsbetriebs mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in der Nähe zu den maßgeblichen Wohngebieten das Nahversorgungsdefizit (Nicht- bzw. Unterversorgung) in Laineck behoben werden kann. Es ist zudem davon auszugehen, dass sich die Nahversorgungssituation Laineck kurzfristig verbessern wird, da die Vorhabenträgerin bereits konkretes Umsetzungsinteresse für 2024 bekundet hat.

3.4.4 Zulässigkeit des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 4/21 wird als Änderung insb. des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1/14 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Die Bedingungen des § 13 Abs. 1 Halbsatz 1 sowie Nr. 1 bis 3 BauGB sind erfüllt:

1. Die Inhalte der Bebauungsplanänderung berühren nicht die Grundzüge der Planung des zu ändernden Bebauungsplans Nr. 1/14. Es bleibt die festgesetzte Gebietskategorie (Gewerbegebiet) grundsätzlich erhalten und damit der Gebietscharakter gewahrt. Die Aufhebung des Einzelhandelsausschlusses beschränkt sich zudem auf einen flächenmäßig der Gesamtgröße des Industrie- und Gewerbegebietes St. Georgen-Ost (ca. 44,7 ha) deutlich untergeordneten Teilbereich (ca. 0,74 ha). Der planerische Wille der Stadt Bayreuth, das Industrie- und Gewerbegebiet St. Georgen-Ost zu

erhalten, zu schützen und zu entwickeln, bleibt insofern unberührt. Mit Herausnahme der Feindifferenzierung zum Einzelhandel (Einzelhandelsausschluss) sind Einzelhandelsbetriebe bei Ausschluss einer Verletzung der Vorschriften des § 15 BauNVO und bei Widerlegung der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO (siehe Exkurs in Kapitel 1) als „Gewerbebetriebe aller Art“ gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

2. Mit der Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Da die Grundzüge der Planung unberührt bleiben, kann bzgl. der Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Wesentlichen die Umweltprüfung des Bebauungsplans Nr. 1/14 – dokumentiert im Umweltbericht als Teil der Begründung vom 03.09.2019 – herangezogen werden. Wie im Exkurs in Kapitel 1 beschrieben, ist aber davon auszugehen, dass bei der Entwicklung des Einzelhandelsstandortes der einschlägige Prüfwert für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz, UVPG) spätestens bei Anwendung des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO (Widerlegung der Vermutungsregel) zumindest formal überschritten wird (Nr. 18.8: Geschossfläche zwischen 1 200 m² und 5 000 m²). Diesem Umstand war bereits zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4/21, mit dem die Umsetzung eines Lebensmittelmarktes planungsrechtlich vorbereitet wird, Rechnung zu tragen. Es wurde daher antizipativ die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 9 i. V. m. § 7 Abs. 1 UVPG durchgeführt. Die Vorprüfung vom 28.06.2021 kommt aufgrund der Vorhabens- und Standortmerkmale und vor dem Hintergrund des

bestehenden Planungsrechts nach aktuellem Sach- und Kenntnisstand zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hervorrufen wird. Das Vorhaben ist folglich nicht UVP-pflichtig. Die Bekanntgabe des Ergebnisses der Vorprüfung gem. § 5 Abs. 2 UVPG mit Angabe der wesentlichen Gründe für das Nichtbestehen der UVP-Pflicht und, welche Merkmale des Vorhabens oder Standorts oder welche Vorkehrungen für diese Einschätzung maßgebend waren, erfolgte im Amtsblatt Nr. 11 der Stadt Bayreuth am 06.08.2021.

3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter, also der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten i. S. d. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).
4. Dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, bestehen keine Anhaltspunkte. Im Plangebiet befinden sich weder Störfallbetriebe i. S. d. § 50 BImSchG noch befindet sich das Plangebiet im potenziellen Einwirkungsbereich solcher Störfallbetriebe. Durch die geänderte Bauleitplanung sind Belange der planungsrechtlichen Störfallvorsorge i. S. d. Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie der nationalen Gesetzgebung diesbezüglich nicht betroffen.

Im vereinfachten Verfahren wird

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie

- von der zusammenfassenden Erklärung nach [...] § 10a Abs. 1 BauGB

abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Von der Möglichkeit des § 13 Abs. 2 BauGB, wonach von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann, wurde Gebrauch gemacht und es wurde direkt die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Bei der Öffentlichkeits- und Behörden-/TöB-Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3.4.5 Verfahrensschritte

Es wurden bisher die folgenden Verfahrensschritte durchgeführt:

21.07.2021

Stadtratsbeschluss:

Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4/21 (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 2/06a und Nr. 1/14) im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB

06.08.2021

Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 (2021):

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB) und Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht gem. § 9 i. V. m. § 7 Abs. 1 UVPG

19.07.2023Stadtratsbeschluss:

Fortführung des Verfahrens, Zustimmung zur Planung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB

11.08.2023

Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 (2023): Öffentlichkeits- und Behörden-/TöB-Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB

21.08.2023 - 29.09.2023

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB

3.4.6 Planänderungen im Verfahren

Die Öffentlichkeits- und Behörden-/TöB-Beteiligung im Sommer 2023 erfolgte auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes Nr. 4/21 vom 28.06.2021, geändert am 16.06.2023. Es gingen insgesamt 5 Stellungnahmen von Privatpersonen und 29 Stellungnahmen von Behörden oder sonstigen TöB ein.

Im Ergebnis der gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind die folgenden Änderungen vorzunehmen:

→ Herausnahme des Straßengrundstücks 208/2 Gmkg. Lainneck (St 2181, Freistaat Bayern) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4/21

→ Aufnahme weiterer Hinweise:

- Amt für Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Bayreuth: Verweis auf § 39 Abs. 5 Nr. BNatSchG, u.a. Ausschluss von Baumfällungen in der Zeit vom 1. März bis 30. September
- Staatliches Bauamt Bayreuth: Ausschluss von Entschädigungsansprüchen wegen Verkehrslärmemissionen

Hierbei handelt es sich entweder nur um klarstellende und redaktionelle Änderungen und Ergänzungen, die den materiellen Gehalt der Bauleitplanung unberührt lassen (vgl. BVerwG, B. v. 03.01.2020 – 4 BN 25.19; U. v. 08.03.2017 – 4 CN 1.16; BayVGH, B. v. 27.09.2021 – 1 NE 21.1820; VGH BaWü, B. v. 24.10.1996 – 8 S 3336/95; siehe auch Spieß, in: Jäde/Dirnberger, BauGB, § 4a Rdnr. 5), oder um Änderungen und Ergänzungen, die i. S. d. § 4a Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führen.

Folglich kann nunmehr der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB gefasst und hiermit der Verfahrensabschluss eingeleitet werden.

4 Planungsinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 1/14 übernommen. Das Gewerbegebiet (GE) dient der Un-

terbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 8 BauNVO und die nach Abs. 2 allgemein bzw. nach Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden mit dem Ziel der Entwicklung eines klassischen Gewerbegebietes zum Bestandteil des Bebauungsplans. Es handelt sich hierbei um Nutzungen, die mit dem Gebietscharakter eines Gewerbegebietes vereinbar und dem Gebietscharakter zuträglich sind.

Der Einzelhandelsausschluss des Bebauungsplans Nr. 1/14 wird dem Planerfordernis (siehe Kapitel 1) entsprechend aufgehoben. Betriebe, die Einzelhandel (Verkauf an Endverbraucher) zum Gegenstand haben, sind künftig zu den „Gewerbebetrieben aller Art“ (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) zu zählen.

Es ist das planerische Ziel der Stadt Bayreuth, nur dem konkreten Planungsumfeld angemessene Einzelhandelsbetriebe zuzulassen, also

- entweder nur nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe
- oder großflächige Einzelhandelsbetriebe, die aber keine städtebaulichen Negativauswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO verursachen.

Von der Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel wurde aus folgenden Gründen abgesehen: Ein solches Sondergebiet dient gerade der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Solche Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO schließt die Stadt Bayreuth mit der Beibehaltung der Gewerbegebietsfestsetzung ausdrücklich aus – auch im Sinne der im Verfahren geäußerten Bedenken zur städtebaulichen Verträglichkeit der gegenständlichen Bauleitplanung:

Exkurs: Bedenken des Bäckereihandwerks

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Sommer 2023 machten sowohl ein örtlicher Bäckereibetrieb als auch die Handwerkskammer von Oberfranken Bedenken hinsichtlich schädlicher Auswirkungen für das bestehende Bäckereihandwerk in Laineck geltend. Zunächst ist klarzustellen, dass städtebauliche Verträglichkeitsprüfungen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO im Wesentlichen im Fokus haben, ob mehr als unwesentliche Auswirkungen zulasten der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung induziert werden. Einzelbetriebe sind demgegenüber im Bauplanungsrecht (BauGB und BauNVO) nicht vor Wettbewerb geschützt.

Der geplante Nahversorgungsstandort und der gegenständliche Hauptbetrieb liegen rd. 700 m voneinander entfernt. Das neue Planvorhaben ist verkehrsorientiert ausgerichtet und dennoch aus den Wohngebieten erreichbar. Bei der Bäckerei des Einwenders am Rodersberg handelt es sich aus städtebaulicher Sicht um einen in Wohnsiedlungsstrukturen integrierten Solitärstandort. Die Öffnungszeiten der Bäckerei sind aus heutiger Kundensicht stark eingeschränkt (montags und sonntags geschlossen, Mittagsschließung). Die Bäckerei wird einerseits aus den Wohnsiedlungsbereichen einen Teil des Umsatzes speisen. Andererseits kann die Bäckerei aufgrund des traditionellen Bäckerhandwerks (inkl. der donnerstags und samstags angebotenen Küchle) von einem überproportionalen Streukundenanteil profitieren. Das typische Konzept für einen Vorkassenbäcker in einem großflächigen Lebensmittelvollsortimenter weicht dagegen von dieser Profilierung ab: Bauplanungsrechtlich handelt sich um eine sogenannte Funktionseinheit mit dem Lebensmittelvollsortimenter. Ganz überwiegend handelt es sich hierbei um Kunden, die ihren allgemeinen Backwaren-Einkauf mit dem Einkauf beim Hauptbetrieb koppeln (entweder beim Konzessionär oder im Bake-off-Sortiment im Verkaufsraum). Kunden, die die Qualität der Backwaren der Bäckerei des Einwenders schätzen, werden insofern nicht stattdessen ihre Einkäufe regelmäßig bei einer vom Bedenkenträger erwarteten Betrieb durch eine Großbäckerei tätigen. Der Besuch von Bäckereien in der Vorkassenzonen von Lebensmittelmärkten ist oftmals mit Pkw-Fahrten verbunden (Stellplatzbedarf). Auch eignen

sich solche Vorkassenbäcker für Spontankäufe des Durchgangsverkehrs. Viele moderne Bäckereikonzepte sehen einen stärkeren gastronomischen Anteil vor (Café oder Imbiss/heiße Theke). Welches Konzept am Standort tatsächlich betrieben wird, entzieht sich jedoch weitgehend der bauplanungsrechtlichen Steuerung. Eine Prüfung von kleinteiligen Umsatzumverteilungen ist rechnerisch nicht möglich, da der umverteilungsrelevante Umsatz unter der von der Rechtsprechung (vgl. u.a. OVG NRW, U. v. 30.09.2009 – 10 A 1676/08) anerkannten Nachweisbarkeitsgrenze von 0,1 Mio. EUR liegen würde. Vor diesem Hintergrund können negative Wirkungen ausgeschlossen werden.

Unabhängig davon vermag weder ein projektspezifisches Verträglichkeitsgutachten noch die jeweilige Bauleitplanung die auf Bundesebene bestehenden angebots- und nachfrageseitigen Verschiebungen zu verhindern. Zu nennen ist hier insbesondere der seit Jahren bestehende Trend zur Verringerung der Anzahl von Betrieben des „traditionellen“ Lebensmittelhandwerks. In einem Verträglichkeitsgutachten sind rein die durch das Vorhaben induzierten Wirkungen abzubilden. Einzelhandelsdynamiken auf Bundesebene entziehen sich der Steuerung über die Bauleitplanung. Von einer durch das Vorhaben induzierten Gefährdung der mittelständischen Struktur ist nach alledem nicht auszugehen.

Darüber hinaus liegt der planerische Wille der Stadt Bayreuth, hier weiterhin ein Gewerbegebiet festzusetzen, insbesondere im landesplanerischen Versorgungsauftrag des Oberzentrums Bayreuth begründet, in angemessenem Umfang Gewerbeflächen für die Entwicklung von Arbeitsstätten vorzusehen. Insbesondere soll mit der gegenständlichen Bebauungsplanung und der Beibehaltung der Gewerbegebietsfestsetzung der bauleitplanerische Rahmen definiert werden, innerhalb dessen sich eine städtebaulich verträgliche Bandbreite von (gewerblichen) Nutzungsarten umsetzen lassen soll. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass der anvisierte Einzelhandelsbetrieb (Gewerbebetrieb) nicht umgesetzt wird oder die Nutzung nach einer bestimmten Zeit wieder aufgegeben wird. Gerade der letztgenannte Fall (leerstehende Immobilien von aufgegebenen Einzelhandelsnutzungen) ist eine deutschlandweit zu beobachtende und städtebaulich negative Erscheinung, die es zu vermeiden gilt. Mit der gewählten

Beibehaltung der Gewerbegebietsfestsetzung wird einer solchen städtebaulichen Negativentwicklung insofern vorgebeugt, als auch weiterhin alle gewerbegebietsverträglichen Nutzungen nach Maßgabe des § 8 BauNVO auf dem Grundstück untergebracht werden können.

Es ist mit Blick auf § 11 Abs. 3 BauNVO auch keine städtebauliche Regelungslücke zu erkennen. Auf den Exkurs zur Widerlegung der Vermutungsregel gem. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO in Kapitel 1 wird verwiesen.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass eine Änderung der Art der baulichen Nutzung - z.B. von einem Gewerbegebiet zu einem Sondergebiet Einzelhandel – nicht im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen kann, da hiermit die Grundzüge der Planung berührt werden. Die Wahl der Verfahrensart liegt wie die Bauleitplanung und deren Inhalt selbst in der Planungshoheit der Stadt Bayreuth (kommunale Selbstverwaltung gem. Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG).

Die mit erheblichen städtebaulichen Störpotenzialen für das Umfeld und das Gewerbegebiet verbundenen Vergnügungsstätten (v.a. stadträumliche Wirkung, negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge) bleiben auch weiterhin ausgeschlossen. Mit dem generellen Vergnügungsstättenausschluss werden zudem die Handlungsempfehlungen der 2011 durch den Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeption umgesetzt, nach der Vergnügungsstätten in allen Gebietskategorien außerhalb der Bayreuther Innenstadt auszuschließen sind.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/14 wurden durch die IBAS Ingenieurgesellschaft schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, um auch unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung möglichen Lärmkonflikten mit den angrenzenden Wohnnutzungen vorzubeugen und gebietsübergreifend die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. In den Bebauungsplan Nr. 1/14 wurden im Ergebnis entsprechende Schallschutzmaßnahmen (u.a. Emissionskontingentierung nach DIN 45691) aufgenommen. Zur Begründung sei auf den Bericht-

Nr. 16.9110-B03a der IBAS mbH vom 12.04.2019, der auch eine gesonderte Anlage zum Bebauungsplan Nr. 4/21 bildet, verwiesen. Die schalltechnischen Untersuchungen und der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1/14 sehen als eine Lösung von Konflikten die Errichtung von entsprechend dimensionierten und baulich gestalteten Lärmschutzwänden vor. Die hiervon berührten nachbarschützenden Belange waren bereits in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB im Bebauungsplanverfahren Nr. 1/14 einzustellen. Demgegenüber begründet der gegenständliche Bebauungsplan Nr. 4/21 keine stärkere Berührung oder Beeinträchtigung des Nachbarschutzes.

Das gegenständliche Plangebiet ist im Bebauungsplan Nr. 1/14 als Teilfläche GE_i bezeichnet. Die für dieses Teilgebiet festgelegten Emissionskontingente L_{EK} von tags 50 dB und nachts 40 dB sowie die entsprechenden Zusatzkontingente L_{EK, ZUS} wurden in den Bebauungsplan Nr. 4/21 übernommen, da sie weiterhin geeignet sind, die städtebauliche Ordnung im Plangebiet – auch im Verhältnis zu den aktuellen und künftigen Nutzungen im Umfeld – zu gewährleisten.

Gebietsübergreifende Gliederung und darauf gerichteter planerischer Wille

Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1/14 und seiner vereinfachten Änderung durch den gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 4/21 wird das große Industrie- und Gewerbegebiet St. Georgen-Ost zwischen Christian-Ritter-von-Popp-Straße, Allersdorfer Straße, Warmensteinacher Straße und Bernecker Straße in verschiedene Baugebiete und die Baugebiete wiederum werden in Teilgebiete gegliedert. Wesentliches Differenzierungskriterium sind hierbei die unterschiedlich festgesetzten Emissionskontingente. Werden für ein Baugebiet nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO Emissionskontingente festgesetzt, so wird nach der Rechtsprechung des BVerwG¹ dem Tatbestandsmerkmal des Gliederns nur Rechnung getragen, wenn das Baugebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen

¹ BVerwG, U. v. 07.12.2017 – Az. 4 CN 7.16

Emissionskontingenten zerlegt wird. Diese Anforderung wird mit der vorliegenden Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 1/14 und seine vereinfachte Änderung durch den gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 4/21) erfüllt. Weiterhin muss nach der Rechtsprechung (s.o.) gewährleistet bleiben, dass in einem Baugebiet nach der BauNVO jeder hier zulässige Betrieb seinen Standort finden können muss. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ermöglicht zwar die räumliche Zuteilung von Emissionsrechten, nicht aber deren das gesamte Baugebiet erfassende Beschränkung. Weil den §§ 2 bis 9 BauNVO der Gedanke der anlagen- und betriebsbezogenen Typisierung zu Grunde liegt, dem auch § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO folgt, muss auch bei der Gliederung eines Baugebietes dessen normative Zweckbestimmung gewahrt bleiben.

In einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO müssen vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art ansiedeln können. Folglich muss es in dem Baugebiet mindestens ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung geben oder ein Teilgebiet vorgesehen werden, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden in diesem Baugebiet (hier Gewerbegebiet) zulässigen Betrieb ermöglichen. Dies ist aufgrund der im gegenständlichen Teilgebiet festgesetzten Lärmkontingente nicht der Fall, d.h. es können sich nicht uneingeschränkt Gewerbebetriebe aller Art ansiedeln. Im vorliegenden Fall kommt daher eine gebietsübergreifende Gliederung (Plangebiet und Ergänzungsgebiete) zum Tragen.

Nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können die Festsetzungen nach Satz 1 auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden. Hierbei reicht es aber nach der Rechtsprechung² nicht aus, wenn die Gemeinde im maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses tatsächlich über wenigstens ein weiteres Industriegebiet³ verfügt, das mit keiner Geräuschkontingentierung belegt ist. Die Wirksamkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung hängt vielmehr davon ab, dass ihr auch ein darauf gerichteter planerischer Wille zugrunde liegt.

² BayVGH, U. v. 25.11.2022 – Az. 15 N 21.2243

³ Streitgegenständlich war ein Industriegebiet. Die Leitsätze lassen sich aber auf Gewerbegebiete übertragen.

In Bayreuth können insbesondere⁴ die folgenden – rechtsverbindlich festgesetzten – Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) als Ergänzungsgebiete herangezogen werden, die allesamt nicht mit einer Geräuschkontingentierung belegt sind und somit die Ansiedlung eines jeden nach der Gebietsart zulässigen Betriebs zulassen:

- Bebauungsplan Nr. 2/85 „Am Bauhof“
- Bebauungsplan Nr. 7/85 „Gewerbegebiet am Nordring“
- Bebauungsplan Nr. 7/89 A „Gewerbegebiet Wolfsbach-Nord 1. Änderung“
- Bebauungsplan Nr. 1/04 „Am Bauhof / Drossenfelder Straße“
- Bebauungsplan Nr. 5/10 „Kulmbacher Straße / Ehem. Umspannwerk“
- Bebauungsplan Nr. 1/18 „Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Justus-Liebig-Straße / Spitzwegstraße (Teilfläche GE₁)“
- Bebauungsplan Nr. 1/20 „Gewerbegebiet Wolfsbach-Nord“

Der Festsetzung eingeschränkter und nicht eingeschränkter Gewerbegebiete im Stadtgebiet liegt folgender Planungswillen der Stadt Bayreuth zugrunde:

Bei den Gewerbegebieten sind grundsätzlich zwei Fallkonstellationen zu unterscheiden, auf die im Sinne des Rücksichtnahmegebots abgestuft zu reagieren ist:

- a) Lagen mit schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich des Plangebietes
- b) Lagen ohne schutzbedürftige Nutzungen im Einwirkungsbereich des Plangebietes

⁴ Über die aufgelisteten Bebauungspläne hinaus bestehen weitere Baugebiete, die keiner Emissionskontingentierung unterliegen. Hier ist aber aufgrund der Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen nicht ausgeschlossen, dass diese Pläne später geändert und entsprechende Kontingente verteilt werden (z. B. Bebauungsplan Nr. 7/87).

In die Gebiete ohne schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld sollen vor allem Betriebe und Anlagen mit höherem Störpotenzial gelenkt werden. Lärmkonflikte sind hier nicht zu erwarten. Ein städtebauliches Erfordernis, diese Gebiete nachträglich mit Emissionskontingenten zu belegen, ist ebenfalls nicht zu erkennen, sodass auch von einem langfristigen Fortbestand dieser Gebiete auszugehen ist. Demgegenüber ist – wie bei der vorliegenden Bauleitplanung – in anderen Gewerbegebieten im Hinblick auf Lärmemissionen und die Nachbarschaft zu schutzbedürftigen Nutzung besondere Rücksichtnahme geboten. In diesen Gebieten sind entsprechende Einschränkungen vorzusehen.

In der dargelegten Weise (gesamstädtische Betrachtung von Gewerbe- und Sondergebietslagen, nach Vorhandensein schutzbedürftiger Nutzungen abgestufte Gebietsausweisungen ohne oder mit Einschränkung) kann vorliegend von einer gebietsübergreifenden Gliederung gem. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch gemacht werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO)

Traufhöhe (TH)

Der Bebauungsplan Nr. 1/14 enthält keine Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen. Um städtebaulich nicht vertretbare Höhenentwicklungen zu vermeiden, werden mit dem Bebauungsplan Nr. 4/21 nun Traufhöhen festgelegt. Das Gewerbegebiet wird diesbezüglich in zwei Teilgebiete gegliedert. Während im überwiegenden Teil des Plangebietes abgeleitet von der westlich angrenzenden Bebauung Traufhöhen von max. 10,0 m zulässig sind, wird die zulässige Traufhöhe innerhalb der Bauverbotszone der St 2181 im Norden des Plangebietes auf 7,0 m abgestuft. Dies stellt eine städtebauliche Vermittlung zwischen dem straßenbaurechtlichen Anspruch, dass innerhalb der Bauverbotszone überhaupt keine Hochbauten errichtet werden sollen, und dem tatsächlichen Umstand, dass in westlicher Richtung bereits entsprechende Präzedenzfälle vorhanden sind, dar.

Mit einer auf 7,0 m abgestuften Traufhöhe erfolgt die planerische Konfliktbewältigung mit einem gerechten Interessensausgleich zwischen der Baulastträgerin der St 2181 und den Eigentümerinnen und Eigentümern der Baugrundstücke im Plangebiet sowie im Umfeld.

Bei der Traufhöhe (TH) handelt es sich um ein eindeutig bestimmtes Maß der baulichen Nutzung, das so auch Einzug in die Planzeichenverordnung (PlanZV) gehalten und sich aus Sicht des Stadtplanungsamtes, das wesentlich an Baugenehmigungsverfahren (planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben) beteiligt ist, im Planvollzug bewährt hat. Eine andere oder weitere Maßfestsetzung, mit der die Höhe der baulichen Anlagen definiert wird, bedarf es folglich nicht.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird aus dem Bebauungsplan Nr. 1/14 übernommen und einheitlich mit 0,9 als Höchstmaß festgesetzt, da sie bei den flächenintensiven Nutzungsansprüchen von Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben auch weiterhin als städtebaulich vertretbar zu beurteilen ist.

Baumassenzahl (BMZ)

Auch die Baumassenzahl (BMZ) wird mit 9,0 als Höchstmaß aus dem Bebauungsplan Nr. 1/14 übernommen, da dies einem an diesem Standort städtebaulich verträglichen und für Gewerbegebiete typischen Baumassenverhältnis zur Grundstücksfläche entspricht.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Das mit Baugrenzen definierte Baufenster aus dem Bebauungsplan Nr. 1/14 wird aufgrund der Restriktionen des Plangebietes (geringe Größe, Bauverbotszone der St 2181, einzuhaltende Abstände zu Bahnanlagen) geringfügig erweitert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nunmehr so festgesetzt, dass mit entsprechenden Abständen z. B. zu den

Straßenverkehrsflächen ein anforderungsgerechtes Baufenster entsteht und die Flurstücke im Rahmen des städtebaulich Verträglichen entsprechend flexibel ausgenutzt werden können.

Die Baugrenzen ermöglichen eine Überbauung der Bauverbotszone der St 2181. Die Zustimmung hierzu hat das Staatliche Bauamt mit Schreiben vom 26.01.2022 bereits im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens erteilt.

§ 23 Abs. 5 BauNVO, wonach auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ermessensentscheidung der Stadt Bayreuth ausnahmsweise Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zugelassen werden können, findet Anwendung.

Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) sind bei Einhaltung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans und unter Berücksichtigung der nachrichtlichen Übernahmen sowohl innerhalb der Baugrenze als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, also innerhalb des Gewerbegebietes, zulässig. Hierbei handelt es sich um eine klarstellende Regelung für den Planvollzug.

4.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen sind

- a) der überwiegende Teil der Dachfläche (bei Flachdach oder flach geneigtem Dach, Dachneigung bis 15 °) zu begrünen und
- b) zusammenhängende ungegliederte Fassadenflächen von mehr als 40 m² mit Kletter- bzw. Rankpflanzen (eine Pflanze je zwei Meter Wandlänge) zu begrünen.

Mit den vorgenannten Gebäudebegrünungen werden insbesondere folgende positive Effekte verfolgt:

- Verbesserung des Mikroklimas v.a. im Nahbereich, aber auch im gesamten Siedlungsraum
- Staubbindung und Feuchtigkeitsausgleich
- Wärmedämmung im Winter – Kühlung im Sommer
- Schalldämmung
- verbesserte Einfügung in das Landschaftsbild

4.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Wesentlichen werden mit den Festsetzungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinien, Verkehrsbegleitgrün sowie Rad- und Fußwegen die vorhandenen und funktionierenden Verkehrsstrukturen und -anlagen im Bestand gesichert.

Die Erschließung des Gewerbegebietes (motorisierter Individualverkehr, Kundenverkehr, Lieferverkehr etc.) wird auf den Bereich in der Allersdorfer Straße beschränkt, in dem sich bereits heute die private Straße (siehe Kapitel 2.2) befindet. Über diesen Ein- und Ausfahrtsbereich kann die Erschließung anforderungsgerecht, leistungsfähig und verkehrssicher erfolgen. Weitere Ein- und Ausfahrten sind dagegen aufgrund der Restriktionen des umgebenden Verkehrsnetzes (Zusammentreffen zweier Staatsstraßen, Bahngleise mit beschränktem Bahnübergang) planungsrechtlich ausgeschlossen (Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt).

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2/06a „Gewerbepark Am Flugplatz“ sind seit Jahren Flächen für einen Fuß- und Radweg von der Warsteinacher Straße nach Norden über den Kreisverkehr bis zum Gewerbepark Oschenberg festgesetzt. Auf der Westseite der Allersdorfer Straße besteht bis zum Kreisverkehr ein gemeinsamer Rad- und Fußweg, der mit dem Bebauungsplan Nr. 4/21 auch gesichert wird. Der Bebauungsplan Nr. 2/06a sieht sodann auf der östlichen Seite des Kreisverkehrs die Fortführung mit einem durchgängigen neuen Fuß- und Radweg bis zum

Gewerbepark Oschenberg vor. Dieser rechtsverbindlich festgesetzte Weg wird zum verbesserten Planverständnis im gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 4/21 außerhalb des Geltungsbereiches dargestellt. Bisher waren allerdings die Bemühungen der Stadt Bayreuth um Grunderwerb für die Herstellung dieser Fuß- und Radwegflächen nicht erfolgreich.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4/21 wird daher eine alternative Wegeverbindung vorgesehen resp. ermöglicht. Der bestehende Rad- und Fußweg in der Allersdorfer Straße wird nach Norden verlängert und soll sodann auf der Westseite des Kreisverkehrs in Richtung Gewerbepark Oschenberg sowie die nordöstlich an Bayreuth angrenzenden Landkreisgemeinden fortgeführt werden. Die Schaffung eines gemeinsamen Geh- und Radwegs ist als Maßnahme auch im von Stadt- und Landkreis Bayreuth gemeinsam beschlossenen Radpendlerroutenkonzept festgelegt (Pendlerstrecke Nr. 7 über Allersdorf und Dressendorf nach Goldkronach). Die konkrete Planung und der Bau dieses Weges liegen in der Zuständigkeit des Staatlichen Bauamts, weshalb ein vorgeschlagener Wegeverlauf außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4/21 nur zum besseren Planverständnis eingeblendet wird.

Im Südosten des Gewerbegebietes wird zur nahmobilen Erschließung und zur Vernetzung des Plangebietes mit den umgebenden Siedlungsbereichen ein Ein-/Ausgang für zu Fuß Gehende und eine Ein-/Ausfahrt für Radfahrende aus der bzw. in die Allersdorfer Straße festgesetzt.

4.6 Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Aufgrund ihrer negativen städtebaulichen Auswirkungen werden oberirdische Versorgungsleitungen ausgeschlossen. Diese Festsetzung wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 1/14 übernommen.

4.7 Maßnahmen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. 16c und 20 BauGB)

Zur Vorbeugung von Schäden durch Hochwasser - hier: Schäden durch Starkregen - ist die Drosselabflussspende zur Einleitung in die öffentliche Kanalisation auf 70 l/s x ha Grundstücksfläche begrenzt. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind auf dem jeweiligen Grundstück vorzuhalten. Eine besonders wirksame Art der Abflussverzögerung stellt die Dachbegrünung (siehe Kapitel 4.4) dar. Begrünte Dachflächen verzögern und reduzieren Regenwasserabfluss durch Retentions- und Verdunstungsmechanismen erheblich. Die Pflicht zur Prüfung der vorrangigen ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser (§ 55 Abs. 2 WHG) bleibt hiervon unberührt.

Mit dem Ziel, in Anbetracht zunehmender Starkregenereignisse den Abfluss des Niederschlagswassers zu verzögern und am Ort des Niederschlags zu verwenden, ist Niederschlagswasser von Dachflächen zu sammeln und für die Bewässerung der Grünflächen auf dem Baugrundstück zu nutzen (Klimaanpassungsmaßnahme). Hiermit soll vermieden werden, dass vorhandene und künftige Entwässerungsanlagen durch zu starke Spitzenabflüsse hydraulisch überlastet werden.

4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Unbeschadet der höchstzulässigen baulichen Verdichtung (siehe Kapitel 4.2) sind zur Wahrung einer Mindestausstattung an Grünflächen mindestens 10 % der Grundstücksfläche zu begrünen, unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist zur Gewährleistung einer grünordnerischen Mindestausstattung ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Bestehende und erhaltene Bäume können auf die Zahl der nach

den vorstehenden Regelungen nachzuweisenden Zahl der Bäume angerechnet werden. In Anbetracht dieser Festsetzung und der Grundflächenzahl von 0,9 wird ein Teil der zu pflanzenden Bäume auch innerhalb der Stellplatzanlage unterzubringen sein.

Die Auswahl der zu pflanzenden Laubbäume hat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Umweltamt der Stadt Bayreuth) zu erfolgen. Die Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth findet grundsätzlich Anwendung.

Das Plangebiet stellt sich heute als Grünfläche ohne wesentliche bauliche Eingriffe dar (siehe Kapitel 2.2). Jedoch ist in der bauleitplanerischen Eingriffsbetrachtung nicht auf den aktuellen Zustand des Gebietes, sondern auf das bestehende Planungsrecht abzustellen. Hiernach könnte das Gebiet bereits heute mit einer gewerbegebietstypisch hohen Bebauungs- und Nutzungsintensität (Bebauungsplan Nr. 1/14) in Anspruch genommen werden. Da Eingriffe also bereits vor der planerischen Entscheidung für den Bebauungsplan Nr. 4/21 zulässig sind, ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

4.9 Mit Geh- und Fahrtrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die bestehende Grünfläche wird derzeit nicht nur als Bolzplatz genutzt, sondern sie dient im Brandfall auch als Sammelplatz für die westlich angrenzenden Gebäude (Fl.Nr. 545/3 Gmkg. Laineck). Da mit der Errichtung eines Gewerbe- und/oder Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs dieser Sammelplatz entfällt, war gemeinsam mit dem Bauordnungsamt und dem Amt für öffentliche Ordnung, Brand- und Katastrophenschutz (vorbeugender Brandschutz) der Stadt Bayreuth ein geeigneter Ersatzstandort zu bestimmen. Dieser befindet sich nun im Nordosten des Gewerbegebietes (Fläche ① in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 4/21) und ist mit einem Gehrecht zugunsten des Eigentümers des westlich angrenzenden Flurstücks 545/3 Gmkg. Laineck zu belasten.

Des Weiteren quert das Plangebiet im Bestand eine private Straße (siehe Kapitel 2.2), die nicht nur Nebenerschließungsfunktion für das westlich angrenzende Anwesen (Fl.Nr. 545/3 Gmkg. Laineck) hat, sondern auch als Feuerwehrezufahrt zu diesen Gewerbebauten dient. Diese Funktion ist auch weiterhin zu erhalten und dementsprechend die in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 4/21 mit ⑥ gekennzeichneten Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 545/3 Gmkg. Laineck (Erschließung) zu belasten. Da aber nicht der flächenscharfe Verlauf wie im Bebauungsplan Nr. 4/21 maßgebend ist, kann diese Fläche als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB in Lage und Abgrenzung abweichend umgesetzt werden. Bedingung für die Erteilung der Ausnahme ist aber, dass in der Fläche in jedem Fall eine Feuerwehrezufahrt mit einer Mindestbreite von 6,0 m errichtet werden kann.

Die vorstehenden Festsetzungen erfassen nur die für die beschriebenen Zwecke bestimmten und erst noch zu belastenden Flächen, begründen aber selbst noch nicht die Rechte⁵. Mit den vorstehenden Festsetzungen wird aber die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit anderweitiger Nutzungen auf diesen Flächen ausgeschlossen. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB dient damit unmittelbar der Sicherung der entsprechend benötigten Flächen.

4.10 Maßnahmen und technische Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB)

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen sind auf dem überwiegenden Teil der Dachfläche bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie (z. B. Solarthermie oder Photovoltaik) zu installieren. Diese Festsetzung ist in der städtebaulichen Betrachtung darin begründet, baulich bereits in Anspruch genommene Flächen mit zusätzlichen Nutzungen zu überlagern (Multikodierung von Flächen, Nutzung der „fünften Fassade“)

⁵ BVerwG, B. v. 02.11.1998 – 4 BN 49.98

und so weitere Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden bzw. zu verringern. Gewerbebauten bieten auf ihren Dachflächen erhebliche Potenziale zur Erzeugung erneuerbarer Energien.

Aufgeständerte technische Anlagen zur Erzeugung und Nutzung solarer Energie (z. B. thermische Solarkollektoren, Photovoltaikmodule) sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Die Höhe ist der Abstand zwischen Oberkante der Dachhaut und höchstem Punkt der technischen Anlage. Mit dieser Konkretisierung wird eine gebietsunverträgliche Höhenentwicklung durch solche technischen Aufbauten ausgeschlossen.

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

Das Anstrahlen von Gebäuden in Richtung von angrenzenden Wohngebieten ist unzulässig. Diese Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 1/14, die in erster Linie auf die räumliche Situation an der Warmensteinacher Straße im Westen abstellt (direktes Gegenüberliegen von Wohngebäuden und Gewerbebauten), ist auch für den Bebauungsplan Nr. 4/21 relevant. Südlich des Plangebietes sind zum einen Wohnnutzungen bereits vorhanden. Zum anderen stellt der Flächennutzungsplan hier weitere Misch- und allgemeine Wohngebiete dar, sodass der Bebauungsplan Nr. 4/21 mit der o.g. Beleuchtungseinschränkung (Lichtemissionen) künftigen Konflikten vorbeugt.

Darüber hinaus sind überwiegende (öffentliche oder private) Belange, die eine weitere Reduzierung der Lichtemissionen (z.B. außerhalb der Betriebszeiten) und damit eine stärkere Einschränkung der privaten Eigentumsbelange rechtfertigen könnten, nicht zu erkennen – zumal es sich beim gegenständlichen Plangebiet um einen verhältnismäßig kleinen Teilbereich am Rande des großen Industrie- und Gewerbegebietes St. Georgen-Ost handelt.

4.12 Sonstige Planzeichen

Die sonstigen Planzeichen umfassen zum einen die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4/21 gem. § 9 Abs. 7 BauGB (Geltungsbereichsgrenze) und zum anderen die Linie zur Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO (unterschiedliche Traufhöhen, siehe Kapitel 4.2).

4.13 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 4/21 übernommen wurden die einschlägigen Bauverbots- und Baubeschränkungszone (20 m und 40 m) ab Fahrbahnrand der angrenzenden St 2181 gem. Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 und Art. 24 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG.

4.14 Hinweise

Es befindet sich an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle im Norden des Plangebietes ein unterirdischer Löschwasserbehälter (Grunddienstbarkeit von 1995), der bei allen Planungen zu berücksichtigen ist und in seiner Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt werden darf.

Entschädigungsansprüche gegen die Baulastträger der Staats- und Ortsstraßen wegen von den Staats- und Ortsstraßen ausgehenden Immissionen sind ausgeschlossen.

Werbeanlagen, welche die Verkehrsteilnehmenden auf den Staats- oder Ortsstraßen ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbelichtung und beleuchtete Werbeanlagen) sind so anzubringen, dass die Verkehrsteilnehmenden auf den Staats- und Ortsstraßen nicht geblendet werden.

Durch den Parkverkehr dürfen die Verkehrsteilnehmenden auf den Staats- und Ortsstraßen nicht geblendet oder abgelenkt werden. Erforderlichenfalls ist ein wirksamer Blendschutz anzuordnen.

Oberflächenwasser, Abwasser und sonstiges Wasser darf nicht zu den Staatsstraßen hin abgeleitet werden.

Sollte bei Baumaßnahmen organoleptisch auffälliges Material entdeckt werden, sind ein Fachbüro einzuschalten und die zuständigen Behörden zu informieren.

Hinsichtlich der bodendenkmalpflegerischen Belange wird auf Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG hingewiesen.

Auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird hingewiesen (u.a. Unzulässigkeit von Baumfällungen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September).

4.15 Zusammenstellung der Flächen

Gewerbegebiet (GE)	ca.	0,69 ha
Verkehrsfläche	ca.	0,05 ha
<i>davon: Straßenverkehrsfläche</i>	ca.	0,02 ha
<i>Rad- und Fußweg</i>	ca.	0,02 ha
<i>Verkehrsbegleitgrün</i>	ca.	0,01 ha
<hr/>		
Größe des Geltungsbereichs	ca.	0,74 ha
<hr/>		

5 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2007 (GVBl. S. 588, Bay RS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 91-1-B) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

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

Stadtplanungsamt: