

BEGRÜNDUNG

zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 9 „Sondergebiet an der Universitätsstraße (Universität, Forschung und Entwicklung)“

1. Zur Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Ziel der Planung

Auf dem sogenannten ‚Zapf-Gelände‘ an der Universitätsstraße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, neue Einrichtungen für die Universität, Forschung und Entwicklung ansiedeln zu können. Mit dem dort derzeit im Bau befindlichen Fraunhoferinstitut wurde der Anfang der geplanten Technologieachse bereits gemacht (Bebauungsplan Nr. 7/12).

1.2 Vorhandene Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist zwischen der Universitätsstraße, Dr.-Konrad-Pöhner-Straße und dem künftigen Grünzug Sendelbach/Tappert bereits ein ‚Sondergebiet Forschung und Entwicklung‘ dargestellt. Dieses Sondergebiet soll nun nach Norden erweitert werden.

2. Planung

2.1 Kenndaten der Planung

Das vorhandene Gewerbegebiet (GE) soll in ein Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung Universität, Forschung und Entwicklung umgewandelt werden. Das Sondergebiet hat eine Größe von ca. 2,63 ha, östlich davon soll noch eine schmale Grünfläche in einer Größe von 0,12 ha entstehen.

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Flächenutzungsplan-Änderungsentwurfes Nr. 9 vom 27.01.2014 beinhaltet ein langgestrecktes Areal an der Universitätsstraße und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Bayreuth (TF = Teilfläche):

4741 TF, 4741/2 TF und 4744 TF.

2.3 Verfahrensstand

Das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 9 „Sondergebiet an der Universitätsstraße (Universität, Forschung und Entwicklung)“ wurde im Stadtrat am 26.02.2014 eingeleitet (Gutachten Bauausschuss vom 11.02.2014). Es soll mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 5/13 „Technologieachse Bayreuth/Teilbereich 2 – Sondergebiet Universität, Forschung und Entwicklung“ als Parallelverfahren durchgeführt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17.03. bis einschließlich 14.04.2014 durchgeführt. Die dabei eingegangenen Stellungnahmen wurden im Bauausschuss am 15.07.2014 und im Stadtrat am 23.07.2014 behandelt. Sie führten zu keiner Änderung der dargestellten Art der Nutzung.

In der Sitzung am 23.07.2014 beschloss der Stadtrat die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Diese fand dann in der Zeit vom 08.09. bis einschließlich 08.10.2014 statt (Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 12 am 29.08.2014).

Am 26.11.2014 wurde im Stadtrat die Behandlung der Stellungnahmen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen sind, unter Abwägung aller zu berücksichtigender Belange beraten und beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 9 „Sondergebiet an der Universitätsstraße (Universität, Forschung und Entwicklung)“ gemäß dem Planentwurf vom 27.01.2014 festgestellt.

3. Planinhalt

Auf dem bisher gewerblich genutzten Areal mit großer Versiegelung soll im künftigen Sondergebiet als wesentlicher Zukunftsbaustein für die Stadt Bayreuth eine Erweiterung der Technologieachse in unmittelbarer Nähe zur Universität (Synergieeffekt) entstehen. Es wird damit die Möglichkeit eröffnet, weitere Gebäude für die Universität, Forschung und Entwicklung zu errichten; auch ein Mini-Campus mit Nahversorger und Gastronomie sowie Boardinghaus und Studentenwohnheim ist vorgesehen.

Östlich vom Sondergebiet ist noch eine kleine schmale Grünfläche in einer Größenordnung von ca. 0.12 ha eingeplant; in diesem Bereich ist langfristig entsprechend dem städtebaulichen Konzept (beschlossen vom Stadtrat am 24.10.2013) eine Grünvernetzung im Bereich der Gewässer Sendelbach und Tappert zwischen der Dr.-Konrad-Pöhner-Straße und der Prieserstraße vorgesehen.

4. Umweltbericht

Mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung wird eine Folgenutzung von bisher gewerblich genutzten Flächen mit starker Versiegelung vorbereitet, die eine bessere Durchgrünung des Areals beinhaltet.

Die Umweltauswirkungen der künftigen Nutzung als Sondergebiet Universität, Forschung und Entwicklung wurden im Hinblick auf die Veränderung von Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luftverhältnisse, des Lebensraums für Tiere und Pflanzen, des Landschaftsbildes und der künftigen Lärmbelastung einer geringen Erheblichkeitsstufe zugeordnet.

Weitere ausführliche Erläuterungen siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5/13 vom 30.06.2014, zuletzt geändert am 03.11.2014, Abschnitt 4.

Umweltbericht: Bebauungsplan Nr. 5/13 „Technologieachse Bayreuth/Teilbereich 2 – Sondergebiet Universität, Forschung und Entwicklung“

Schutzgüter	Bestandsaufnahme (Beschreibung)	Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung einschl. Einstufung der Umwelterheblichkeit				Geplante Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichsmaßnahmen	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
		Baubedingte Ausw.	Anlagebedingte Ausw.	Betriebsbedingte Ausw.	Ergebnis		
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Laut „Geologischer Karte von Bayern“ Talau des Sendelbaches • Im Bereich Sondergebiet (z.Z. Industriegebiet) totale Versiegelung mittels Betondecke • keine Bodendenkmäler 	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenverdichtung • Bodenaushub/ -verlagerung, • Ggf. Bodenauffüllung 	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenversiegelungsgrad: Grundflächenzahl 0,7 • massive Bodenentsiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenkontamination ist nicht zu erwarten 	Geringe Erheblichkeit	Entsiegelung	keine
Wasser	<p><u>Grundwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Grundwasserstand dürfte recht hoch liegen. <p><u>Oberflächenwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Sendelbach tangiert das Planungsareal entlang des östlichen Geltungsbereiches als verrohrtes Gewässer. • kein Wasserschutzgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • mögliche Verschmutzung von oberflächennahem Grundwasser u. Oberflächenwasser 	<ul style="list-style-type: none"> • keine 	<ul style="list-style-type: none"> • Grundwasserkontamination ist nicht zu erwarten • geringe Verschmutzung von Oberflächenwasser 	Geringe Erheblichkeit	Öffnung des verrohrten Sendelbaches langfristig vorgesehen im Rahmen eines noch zu erstellen Gesamtkonzepts für die Ausgestaltung des Grünzuges und künftige Führung der Gewässer (Sendelbach und Tappert)	keine
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbeklimatop, hohe bioklimatische Belastung, sehr hoher Versiegelungsgrad • östlich angrenzend, Bereich Tappert: nachgewiesener nächtlicher Bergwind (Kaltluftabflussbahn) 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhte Luftverschmutzung durch Bautätigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelungsgrad wird verringert 	<ul style="list-style-type: none"> • Luftverschmutzung verändert sich nur unwesentlich (bisher GI, jetzt SO) 	Geringe Erheblichkeit	Entsiegelung in Teilbereichen und Vergrößerung der Grünanteile	keine
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • das vorhandene Industriegebiet bietet so gut wie keinen Lebensraum für Tiere und Pflanzen 	<ul style="list-style-type: none"> • keine 	<ul style="list-style-type: none"> • verbesserte Verhältnisse durch teilweise Entsiegelung und vorgesehene grünordnerische Maßnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> • verbesserte Verhältnisse durch vergrößerte Grünflächenanteile 	Geringe Erheblichkeit	Entsiegelung in Teilbereichen und Sicherung eines Grünstreifens an der Universitätsstraße und Baumpflanzungen an der neuen Stichstraße	keine
Mensch (Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> • keinerlei Eignung des Gebiets als Erholungsort 	<ul style="list-style-type: none"> • keine 	<ul style="list-style-type: none"> • keine 	<ul style="list-style-type: none"> • keine 	Geringe Erheblichkeit	Entsiegelung	keine
Mensch (Lärmimmissionen)	<ul style="list-style-type: none"> • Industriegebiet • Universitätsstraße grenzt an, relativ hohes Verkehrsaufkommen 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhte Lärmentwicklung durch Bautätigkeiten 	<ul style="list-style-type: none"> • keine 	<ul style="list-style-type: none"> • keine 	Geringe Erheblichkeit	keine	keine
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Ortsrandbereich, das Gelände ist relativ eben und liegt in einer Höhenlage von 346 - 350 m üNN • straßenbegleitende Grünfläche stellt einen geringen Sichtschutz für das Industriegebiet dar 	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung des Landschaftsbilds während der Bauphase durch Baufahrzeuge u. Erdbewegungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Geringfügig verändertes Landschaftsbild durch Bebauung (jetzt GI, später SO) 	<ul style="list-style-type: none"> • keine 	Geringe Erheblichkeit	Entsiegelung in Teilbereichen und Sicherung eines Grünstreifens an der Universitätsstraße und Baumpflanzungen an der neuen Stichstraße	keine
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • keine Vorkommen von geschützten Baudenkmälern • keine Sichtbeziehungen zu kulturhistorisch bedeutsamen Gebäuden/ Gebäudeensembles 	<ul style="list-style-type: none"> • keine 	<ul style="list-style-type: none"> • keine 	<ul style="list-style-type: none"> • keine 	Geringe Erheblichkeit	keine	keine