

## **BEGRÜNDUNG**

**zum**

### **Bebauungsplan Nr. 2/06 a "Gewerbepark Am Flugplatz"** (vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/06)

#### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

##### **1.1 Veranlassung**

Im Zuge der weiteren Besiedlung des im Bebauungsplan Nr. 2/06 festgesetzten Gewerbegebietes haben sich geringfügige Änderungen (vor allem an der Erschließung) ergeben, die aber die Grundzüge der Planung nicht berühren.

##### **1.2 Verfahrenshinweise**

In der Sitzung am 29.11.2006 hat der Stadtrat den Bebauungsplan Nr. 2/06 "Gewerbepark Am Flugplatz" gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Mit der Veröffentlichung der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 wurde der Bebauungsplan am 01.06.2007 rechtsverbindlich.

In den Jahren 2007/2008 wurde ein kleiner Teil der Erschließungsstraße realisiert, um die Ansiedlung eines Holzgroßhändlers zu ermöglichen. Nordöstlich davon soll nun ein größeres gewerbliches Grundstück für eine weitere Betriebsansiedlung bereitgestellt und dabei die Erschließung optimiert werden.

Deshalb wurde im Stadtrat am 25.03.2009 das Bebauungsplanverfahren Nr. 2/06 a „Gewerbepark Am Flugplatz“ eingeleitet; es soll als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Gem. § 13 Abs. 2 BauGB wird hierbei von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

##### **1.3 Planunterlagen, räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Laineck im Katasterbereich NO 87 - 2; Blätter 3. 4 und 5 sowie Nr. 88 - 2, Blätter 24 und 25.

Der Geltungsbereich ist gegenüber dem Vorverfahren Nr. 2/06 gleichgeblieben und umfasst eine rautenförmige Fläche am Oschenbergfuß mit einer Gesamtfläche von ca. 19,79 ha zwischen den Staatsstraßen St. 2181 nach Warmensteinach und St 2163 nach Allersdorf/Goldkronach sowie der "Alten Heerstraße" mit folgenden Grundstücken der Gemarkung Laineck mit den Flurnummern (TF = Teilfläche):

208/2 TF, 527 TF, 527/1, 530 TF, 531, 532, 535 TF, 536 TF, 536/3 TF, 537, 538, 539, 539/4, 540, 540/1, 540/2, 541/1, 541/3, 541/4 TF, 542, 542/4 TF,

545/1 TF, 545/4 TF, 545/5 TF, 545/6, 546/2 TF, 547 TF, 554 TF, 562 TF, 562/1, 562/20, 562/21, 562/22, 564 TF, 566 TF, 567, 568, 569, 570, 571 und 603 TF.

## **2. Planvorgaben und Planinhalt**

### **2.1 Bestand im Geltungsbereich**

Ein Großteil der Grundstücke im Geltungsbereich wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt; lediglich im Südwesten hat sich im Jahre 2008 ein Holzgroßhändler angesiedelt. Von Nordosten nach Süden zieht sich ein Gehölz (teilweise in einem Graben), das als gliederndes Element erhalten bleiben soll.

### **2.2 Vorhandene Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind alle im Geltungsbereich liegenden Grundstücke als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Auch im seit dem 01.06.2007 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2/06 wurden alle für eine Bebauung geeigneten Grundstücke als Gewerbegebiet festgesetzt.

### **2.3 Planinhalt**

Die im Bebauungsplan Nr. 2/06 festgesetzte Erschließungssituation (7 m breite Straßenstiche mit überwiegend einseitigen Rad- und Fußwegen mit verschiedenen Wendehämmern an den Endpunkten) wird optimiert. Die Carl-Kolb-Straße soll nun als Ringstraße mit einer Breite von 7 m und einseitigem Rad- und Fußweg mit 3 m Breite konzipiert werden; entlang der Straße sind Längsparkplätze in einer Breite von 2,5 m vorgesehen. Die bisher gewollte umfassende Durchgrünung des Gewerbegebietes wird beibehalten:

Zwischen den Gewerbegrundstücken und entlang der Straße sollen Grüngürtel (z.T. mit Böschungen) entstehen, die vor allem direkt an der Straße keine Einfriedung erhalten sollen.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher (Einzelhandelsbetriebe) unzulässig; damit sollen die historisch gewachsene Innenstadt als Einkaufszentrum für Stadt und Umland und die kleineren Stadtteilzentren mit ihren Versorgungsfunktionen für die Wohnbezirke geschützt und auf Dauer gesichert werden.

Eine Ansiedlung von lärmintensiven und umweltbelastenden Betrieben sowie mit Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten, ist nicht erwünscht (s. auch Abschnitte 2.5 und 2.6).

Die Ausnutzung (GRZ = 0,6, GFZ = 1,2 bzw. 1,6) und die Traufhöhen (max. 6,5 m, 8 m bzw. 9,0) wurden etwas gestaffelt, so dass im westlichen und südlichen, tieferliegenden Bereich größere Baumassen und im nordöstlich ansteigenden Bereich etwas kleinere Baumassen zugelassen werden.

Von der Staatsstraße St 2163 (nach Allersdorf bzw. Goldkronach) abzweigend gibt es derzeit 2 Zufahrten zum Gartenhausgebiet Oschenberg, die im Geltungsbereich liegen und in dieser Form nicht beibehalten werden können. Als Ersatz sollen die Fuß- und Radwege

- jeweils im Norden von der Carl-Kolb-Straße abzweigend und

- im Nordosten entlang dem bewaldeten Graben

auch für die Anlieger des Oschenbergs zur Benutzung freigegeben werden.

Im Südosten ist sogar für die vorhandenen Wohnhäuser außerhalb des Geltungsbereiches ein Anschluss von Strom/Wasser/Abwasser usw. möglich, wobei die Privatleitungen bis zur Erschließungsstraße geführt werden müssen.

## 2.4 Grünordnerische Maßnahmen

Die vom Büro Wunde in einem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 1/97 festgelegten grünordnerischen Maßnahmen wurden auch im Bebauungsplan 2/06 beibehalten. Diese sollen auch für dieses vereinfachte Änderungsverfahren Nr. 2/06 a weiter gelten.

Detailliertere Ausführungen siehe Erläuterungsbericht des Büros Wunde vom 16.03.1999, zuletzt geändert am 14.07.2000.

Auf jedem Baugrundstück im GE ist mind. 10 % der Grundstücksfläche zur Abschirmung gegen die Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücke sowie zur Auflockerung der Baumassen als Grünfläche mit Baum- und Strauchbepflanzungen (heimische, standortgerechte Arten; Beispiele s. Tabelle in der Legende) gärtnerisch zu nutzen und dauernd zu unterhalten.

## 2.5 Wasserrecht

*Für die Baugrundstücke wird eine maximale Regenwasserableitungsmenge in Abhängigkeit der Grundstücksfläche festgesetzt. Die maximale Drosselabflussspende beträgt 70 l/s x ha Grundstücksfläche. Die Regenrückhaltung hat durch geeignete Maßnahmen (wie Stauraumkanal, Regenrückhaltebecken) auf dem Gewerbegrundstück durch den Bauherrn zu erfolgen.*

*Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall dürfen nicht verwendet werden.*

Die Entwässerung der im Geltungsbereich liegenden Gewerbeflächen ist im Trennsystem vorgesehen, wobei das Niederschlagswasser (auch vom großen Einzugsgebiet Oschenberg), soweit als möglich in offenen Gräben abgeleitet werden soll. Zum Ausgleich des erhöhten Abflusses sind zusätzliche Maßnahmen zur Kappung der Abflussspitze in Form einer Regenrückhaltung (Volumen ca. 530 m<sup>3</sup>) notwendig. Eine Detailplanung der Regenwasserableitung ist erfolgt. Das erforderliche wasserrechtliche Verfahren wurde Mitte 2008 beantragt und vom Umweltamt unter Beteiligung der Öffentlichkeit eingeleitet.

## 2.6 Immissionsschutz

Es ist vorgesehen, innerhalb des Geltungsbereiches keine lärmintensiven und umweltbelastenden Betriebe anzusiedeln.

Um die Auswirkungen einer künftigen gewerblichen Nutzung dieser im Geltungsbereich liegenden Grundstücke auf die Wohnbebauung in Laineck und die Gartenhäuser am Oschenberg einschätzen und durch Auflagen reagieren zu können, wurde 1999/2000 ein schalltechnisches Gutachten erstellt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan Nr. 1/97 bzw. Nr. 2/06 eingearbeitet.

In ergänzenden schalltechnischen Untersuchungen der Fa. IBAS vom 13.04.2004 wurde eine Überarbeitung der früheren Berechnungen vorgenommen und nun eine neue Einteilung in "laute" und "weniger laute" Zonen für den gesamten Geltungsbereich vorgenommen und der maximale flächenbezogene Schalleistungspegel für die sich künftig auf den einzelnen Flächen ansiedelnden Betriebe ermittelt. Dabei wurde der Wall an der Südgrenze wegen seiner geringen schalltechnischen Wirkung nicht in Ansatz gebracht. Probleme könnten vor allem bei Firmen entstehen, die während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) Lärm produzieren, z. B. durch Lüftungs- oder Kühlanlagen, Fahrzeugbewegungen u. ä.

Unter Zugrundelegung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete mit einem Beurteilungspegel von tagsüber 65 dB (A)/m<sup>2</sup> und nachts 55 dB (A)/m<sup>2</sup> wurden die Werte in 4 Bereiche zusammengefasst:

Zulässiger immissionswirksamer Schalleistungspegel:

Bereich	tags dB (A)/m <sup>2</sup>	nachts dB (A)/m <sup>2</sup>
A	60	44
B	60	48
C	60	50
D	60	55

## 2.7 Altlast

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1/97 wurde vom Umweltamt der Stadt Bayreuth auf eine Altlast im Nordwesten des Geltungsbereiches an der Staatsstraße 2163 hingewiesen. Es handelt sich um einen ehemaligen Graben, der der Gemeinde Laineck als Müllplatz diente; nach der Eingemeindung wurden die Ablagerungen mit Erdreich abgedeckt und angesät.

1999 wurde durch das Ing.-Büro Auernheimer eine Erstuntersuchung durchgeführt und (aufgrund der vorgesehenen Ausweisung eines Wasserschutzgebietes Zone III a des Brunnenfeldes Laineck) weitere Maßnahmen gefordert. Im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes war deshalb ursprünglich eine Beseitigung der Altlast vorgesehen.

Mit Beschluss des *Stadtrates am 24.11.2004* wurde das Verfahren zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes für die öffentliche Wasserversorgung Pumpwerk Laineck für beendet erklärt und das bestehende Wasserschutzgebiet aufgelassen.

In einer weiteren Untersuchung durch das Büro Dr. Ruppert & Felder im Jahre 2007 wurden Boden- und Sickerwasseruntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Grundwasser durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass der Deponiekörper nur mäßig erhöhte Gesamtschadstoffgehalte aufweist, das Sickerwasser nur gering belastet ist und unter Berücksichtigung der hydrogeologischen Randbedingungen eine Prüfwertüberschreitung am Ort der Beurteilung nicht abgeleitet wird. Die Auffüllung kann deshalb an Ort und Stelle verbleiben, allerdings sollte im Zuge der Baumaßnahmen das hohe Transmissionspotenzial verringert werden,

indem eine geordnete Entwässerung der Staatsstraße und des Feldweges entlang der Deponie erfolgt und die Deponieoberfläche durch Aufbringen einer abdichtenden Schicht vor eindringendem Niederschlagswasser geschützt wird.

Das Wasserwirtschaftsamt Hof hat im August 2007 dieser Vorgehensweise grundsätzlich zugestimmt und geeignete Grundwassermessstellen zur Beobachtung gefordert.

## **2.8 Hinweise zu Umweltverträglichkeits- und Umweltprüfung**

Gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geändert durch Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz gilt dieses Gesetz nur für die in der dortigen Anlage 1 aufgeführten Vorhaben. Nachdem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Betriebe angesiedelt werden sollen, die in ein normales Gewerbegebiet passen, wird auf die Durchführung einer UVP verzichtet.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Stadtplanungsamt