

BEGRÜNDUNG

zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 108 und zum Bebauungsplan Nr. 5/04

"Gewerbegebiet am Bahnhof St. Georgen TB West" (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 6/87)

1. Erfordernis der Planaufstellung:

1.1 Veranlassung

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1978 grenzen im Bereich des Bahnhofs St. Georgen Industriegebiet (GI) und Mischgebiet (MI) direkt aneinander, getrennt nur durch das Bahngelände. Als Idealfall sollte zwischen GI und MI ein Gewerbegebiet (GE) liegen. Diese Problematik, die vor allem durch unterschiedlich zulässige Immissionen entsteht, beschäftigt die Stadtverwaltung schon seit längerem.

Im Bereich der Insel werden, gefördert durch das Städtebauförderungsprogramm "Soziale Stadt", Wohngebäude durch Neubauten ersetzt bzw. modernisiert. Die Wohnqualität für dieses Stadtquartier wird dadurch wesentlich verbessert und attraktiver gemacht, durch eine Lärmuntersuchung und Kontingentierung wird dieser Aspekt noch verstärkt (siehe Abschnitt 4.1)

1.2 Verfahrenshinweise

Die vom Stadtplanungsamt erstellten Vorentwürfe vom 07.01.2005 wurden dem Bauausschuss am 11.01.2005 zur Begutachtung vorgelegt. Im Stadtrat am 26.01.2005 wurden die o.g. Planentwürfe vorgestellt, ihnen zugestimmt und die Einleitung der beiden Bauleitplanverfahren als Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Die Unterrichtung und Erörterung wurde vom 21.02. bis einschließlich 21.03.2005 durchgeführt. Die dabei eingegangenen Äußerungen führten zu einer Teilung der Geltungsbereiche in TB West und TB Ost, wobei der TB West weitergeführt werden kann und der TB Ost für längere Zeit ruhen muss.

1.3 Planunterlagen, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Bayreuth im Katasterbereich NO 87-1, Blätter 9 und 10.

Die Geltungsbereiche des Flächennutzungsplan-Änderungsentwurfes Nr. 108 und des Bebauungsplanentwurfes Nr. 5/04 sind deckungsgleich und beinhalten ein nahezu rechteckig geformtes Areal nördlich des Bahnhofs St. Georgen zwischen der Dr. Hans-Frisch-Straße und der Bahnlinie

Bayreuth/Warmensteinach. Die West-Ost-Ausdehnung erstreckt sich von der Riedingerstraße zur Weiherstraße.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplan-Änderungsentwurfes Nr. 108 vom 07.01.2005, geändert am 01.06.2005 umfasst folgende Grundstücke mit den Fl.Nrn. der Gemarkung Bayreuth (TF = Teilfläche):

2547, 2550/3, 2550/4, 2551, 2552, 2552/2, 2552/3, 2552/4, 2552/5, 2554, 2554/2, 2554/3, 2555/12 und 2556.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 5/04 "TB West" vom 07.01.2005, geändert am 01.06.2005 umfasst folgende Grundstücke mit den Fl.Nrn. der Gemarkung Bayreuth (TF = Teilfläche):

2523 TF, 2536 TF, 2547, 2548 TF, 2550/3, 2550/4, 2551, 2552, 2552/2, 2552/3, 2552/4, 2552/5, 2554, 2554/2, 2554/3, 2555/2 TF, 2555/12 und 2556.

2. Planvorgaben und Planinhalt

2.1. Bestand im Geltungsbereich

Der überwiegende Teil der Grundstücke des Planungsbereiches ist bereits bebaut und wird meist gewerblich genutzt. Die ehemalige Schokoladenfabrik Gaußstraße 6 ist als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen.

2.2. Vorhandene Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1978 ist im gesamten Planungsbereich ein Industriegebiet (GI) dargestellt; im neuen Flächennutzungsplan-Entwurf, der im Frühjahr 2002 das erste Mal gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auslag, wurde die jetzt ins Verfahren gebrachte Umwidmung von GI in GE bereits vorweggenommen.

Für den Bereich westlich der Weiherstraße gelten bisher die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6/87 "Industriegebiet im Bereich Bahnhof St. Georgen".

Ein kleiner Teil des Geltungsbereiches (Schokoladenfabrik Gaußstraße 6) liegt im am 28.02.2003 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "F" St. Georgen und Insel.

3. Planinhalt

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplan-Teilbereiches Nr. 6/87 (z.B. Baugrenzen, Ausnutzungsziffern, Bauweise, Grünordnung usw.) wurden unverändert übernommen.

Es erfolgt im gesamten Planbereich eine Umwandlung des Industriegebietes (GI) in Gewerbegebiet (GE); die Festsetzung über die Unzulässigkeit von neuen Betrieben mit Verkauf an Endverbraucher (Einzelhandelsbetriebe) gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird unverändert beibehalten, die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sind in ihrem Bestand nicht betroffen, aber Betriebserweiterungen im Einzelhandelsbereich sind ausgeschlossen.

4. Umweltbericht

Durch die Bauleitplanverfahren werden die derzeit als GI dargestellten Flächen im Geltungsbereich künftig als GE dargestellt. Die Ausnutzung wird nicht verändert.

Unter Hinweis auf § 1 a Abs. 3 BauGB (umweltschützende Belange in der Abwägung) ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und zulässig waren.

Die vorhandenen Grünstrukturen (Bäume und Sträucher) werden nicht angetastet. Die Festsetzung über die Mindestgröße von Grünflächen je Grundstück (mind. 10 % der Grundstücksgröße) wurde unverändert vom Bebauungsplan Nr. 6/87 übernommen. Biotope sind im unmittelbaren Planbereich nicht kartiert.

Die sonstigen Umweltbelange z. B.

- Naturhaushalt und Landschaft
- Mensch und seine Gesundheit
- Kultur- und sonstige Sachgüter

werden durch die Bauleitplanung nicht negativ verändert.

4.1 Immissionsschutz

Bisher gibt es im dortigen Industriegebiet (GI) keinerlei Immissionsbeschränkungen. Um über die im südlichen Bereich bereits vorhandene Lärmbelastung der anschließenden Wohnbebauung "Insel" und Umfeld Kenntnisse zu erhalten und Lösungsmöglichkeiten zu erarbeiten, wurde ein Ingenieurbüro beauftragt, die Istsituation zu messen und ein Lärmgutachten zu erstellen, das für die einzelnen Grundstücke im ursprünglich vorgesehenen Geltungsbereich verschiedene Lärmkontingente vorschlägt. Die sich aus dem Gutachten ergebenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden mit den dort ansässigen Betrieben abgestimmt.

Im Bereich westlich der Weiherstraße werden entsprechend dem Schallgutachten 2 Gebiete mit unterschiedlichen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln festgesetzt:

$$\text{GE 1} = L_W'' = 60 \text{ dB (A)/m}^2 \text{ tagsüber und} \\ L_W'' = 50 \text{ dB (A)/m}^2 \text{ nachts}$$

$$\text{GE 2} = L_W'' = 65 \text{ dB (A)/m}^2 \text{ tagsüber und} \\ L_W'' = 55 \text{ dB (A)/m}^2 \text{ nachts.}$$

Im Bereich östlich der Weiherstraße gab es Probleme mit 2 Betrieben, die vor allem nachts Lärm verursachen (Ladetätigkeiten frühmorgens und Tankvorgänge rund um die Uhr vor allem von LKW's) und deshalb unbedingt ein GI benötigen. Eine Umwandlung in ein GE mit Emissionseinschränkungen (wie ursprünglich vorgesehen) ist hier nicht möglich, um die Betriebe nicht in ihrer Existenz zu gefährden; deshalb wird vorerst nur der TB West weitergeführt.

4.2 Altlasten

Im Bebauungsplan Nr. 6/87 sind verschiedene Altlastenflächen (Öl und CKW) nachrichtlich gekennzeichnet worden. 2 Grundstücke davon liegen auch im einschlägigen Bebauungsplanverfahren Nr. 5/04 TB West:

Es handelt sich um die Grundstücke Fl.Nr. 2554/2 (Weiherstr. 1 - ehemals Jäkle-Chemie) und Fl.Nr. 2554/3 (an der Gaußstraße - ehem. Shell-Tanklager) der Gemarkung Bayreuth, die noch im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) geführt werden. Aus öffentlich-rechtlicher Sicht besteht bei beiden Liegenschaften derzeit kein Handlungsbedarf.

- Das ehemalige Shell-Tanklager wurde umfänglich in mehreren Schritten durch Aushub saniert. Es sind nur Restbelastungen verblieben, die sich auch auf die Gaußstraße und das westliche angrenzende Grundstück (Fl.Nr. 2552/2 Gaußstr. 6 - ehemalige Schokoladenfabrik) erstrecken.
- Auf dem ehemaligen Jäkle-Grundstück liegen im oberflächennahen Grundwasser Belastungen vor. Hier sind in Anbetracht der Grundwasserverhältnisse weitere Erkundungsmaßnahmen derzeit nicht sinnvoll.

Stadtplanungsamt: