

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 6/83 Gewerbepark "Alte Spinnerei" - Teilbereich 1 (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 13/82 und 7/85)

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass

Das Betriebsgelände der damaligen NSB (Neue Spinnerei Bayreuth) stand bereits im Jahre 1983 im Brennpunkt städtebaulicher Überlegungen. Den Beschluss einen Bebauungsplan aufzustellen, fasste der Stadtrat erstmalig am 26.10.1983. Dem vorausgegangen waren Bestrebungen von privater Seite, auf Teilflächen des Betriebsgeländes der NSB Nutzungsänderungen zu erwirken. Dies veranlasste die planende Behörde auf die Erhaltung der parkähnlichen Grünfläche auf dem Grundstück der NSB (Gutenbergstraße) sowie auf die Erhaltung des gewachsenen innerstädtischen Gewerbegebietes an der Gutenbergstraße mit planungsrechtlichen Mitteln hinzuzielen. Einen städtebaulichen Rahmen setzte damals schon das Planungsgeschehen um den Stadtring Nord und die Straße "An der Feuerwache".

In jüngerer Zeit war es der Zusammenbruch des Spinnereiunternehmens NSB, der Anlass gab, die dortige städtebauliche Situation neu zu überdenken. Die Ankündigung städtebaulich problematischer Nachfolgenutzungen bewog den Stadtrat schließlich, am 26.01.1992 erneut dem Bebauungsplanverfahren zur Sicherung städtebaulicher Ziele, wie Erhaltung des innerstädtischen Gewerbegebietes im Zusammenhang mit einer wertvollen Grünfläche, zuzustimmen. Die Kombination ansehnlicher erhaltenswerter Industriebauten mit einer parkähnlichen Grünfläche führte zur Idee eines Gewerbeparks, wobei hiervon zwecks Auflösung einer städtebaulichen Konfliktlage ein Teil als Sondergebiet für einen großflächigen Bayreuther Baumarkt (mit Gartencenter) ausgewiesen werden sollte.

1.2 Verfahrensgang

Erster Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):
Stadtrat am 26.10.1983.

Erweiterter Aufstellungsbeschluss mit Zustimmung zur Planung und zum Erörterungsverfahren nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB am 26.02.1992.

Die Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB) mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 07.11.1994 bis 07.12.1994 statt (Amtsblatt Nr. 23 vom 28.10.1994).

Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB):
 Stadtrat am 25.10.1995.

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 04.12.1995 bis 04.01.1996 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 25 vom 24.11.1995).

Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 3 BauGB):
 Stadtrat am 28.02.1996

Die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB) mit Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 25.03.1996 bis 25.04.1996 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 7 vom 15.03.1996 - Planentwurf vom 10.10.1995, geändert am 06.02.1996).

Nachdem zwischenzeitlich die Fa. BHG (Hagebaumarkt) das westlich angrenzende Gewerbegebiets-Grundstück Fl.Nr. 1502/7 von der Fa. EUKIA ankaufen konnte, wurde eine Erweiterung des Sondergebietes (Baumarkt/Gartencenter) auch auf diese Fläche angestrebt.

Diesem Ansinnen konnte nicht nachgegeben werden. Es wurde eine Art Tausch vereinbart:

- Das Gewerbegebiet im Westen wird überwiegend zu Sondergebiet
- dafür wird das Sondergebiet im Süden verkleinert und in Gewerbegebiet zurückgestuft.

Erneuter Auslegungsbeschluss für den Teilbereich 1 (§ 3 Abs. 3 BauGB) vorgesehen im Stadtrat am 28.11.2001.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Teilbereich 1 (Plan vom 10.10.1995, geändert am 13.11.2001) kann - grob gesehen - wie folgt umschrieben werden:

Er beginnt im Norden mit dem Nordring, folgt der Straße "An der Feuerwache" und verläuft nördlich der Städt. Feuerwache und westlich des ehem. Werks A

zur Spinnereistraße; von dort etwas nach Osten um das TÜV-Gelände herum wieder zum Nordring zurück.

Der Geltungsbereich beinhaltet im Teilbereich 1 ganz oder teilweise (TF) die Grundstücke der Gemarkung Bayreuth mit den Flurnummern 1502/7, 1502/8 TF, 1502/10, 1502/13, 1502/14, 1502/15 TF, 1457

3. Vorhandene Bauleitplanung

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan von 1978 enthält die Darstellung "GE" = Gewerbegebiet. Parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren wird auch ein Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren (Nr. 69) durchgeführt. Dadurch soll - wie eingangs erwähnt - eine Sondergebietsnutzung (Baumarkt/Gartencenter), die bereits besteht, planungsrechtlich legalisiert werden.

3.2 Bebauungsplan

Zum größten Teil existiert kein Bebauungsplan. Im Westen wird durch die Neuplanung lediglich der Randbereich der Bebauungspläne Nr. 13/82 und 7/85 überlappt. Durchgreifende Nutzungsänderungen oder Nutzungsentzug ergeben sich für die überplanten Bereiche nicht.

4. Bestand im Geltungsbereich

4.1 Gebäude

Das Gebiet der ehem. NSB stellt einen etwa über ein Jahrhundert gewachsenen Gewerbebestandort an der Peripherie der Innenstadt dar. Die Werkgebäude sind ein stadtbildprägendes Beispiel für frühindustrielle Architektur. Die beeindruckenden Ziegelgroßbauten suchen auch außerhalb des Stadtgebietes ihresgleichen, so dass diese vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege als erhaltenswerte Industriedenkmale eingestuft wurden.

Der Teilbereich 1 umfasst nur noch in jüngster Zeit neu errichtete Gebäude, z. B. Baumarkt/Gartencenter, TÜV-Prüfstelle und eine Werkstatt mit Waschanlage.

4.2 Gelände, Untergrund

Die Gelände-Oberfläche ist relativ flach. Nach der geologischen Karte von Bayern, Ausgabe 1977, liegen "künstliche Aufschüttungen" und "Geländeänderungen" vor. Auf jeden Fall ist Vorsicht geboten bei Berechnung und Ausführung von Gründungsarbeiten.

Im Untergrund befinden sich Altlasten, die aber im Teilbereich 1 bereits beseitigt wurden; siehe dazu Abschn. 5.3.

4.3 Bewuchs

Auf dem ehem. NSB-Gelände liegt die parkartige Freifläche mit hochgewachsenem Baumbestand, die stadtbildprägenden Charakter aufweist. Sie liegt aber nicht im Teilbereich 1 des Bebauungsplanentwurfes.

Die streng-gradlinige Baumreihe entlang der Straße "An der Feuerwache" hat ebenfalls eine stadtbildprägende und in jüngerer Zeit straßenraumgestaltende Funktion, so dass sie überwiegend als zu erhaltend festgesetzt werden soll.

4.4 Eigentümer

Alle Grundstücke im Teilbereich 1 - außer den öffentlichen Verkehrsflächen - stehen in Privat- bzw. Firmeneigentum (Geschäftsstelle TÜV Bayern/Sachsen, Baumarkt/Gartencenter, Autowerkstatt Nölkel).

5. **Planinhalt**

5.1 Erschließung/Verkehrsnetz/Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Gewerbeparks war ursprünglich als West-Ost-Durchstich von der Straße "An der Feuerwache" zur Gutenbergstraße gedacht. In Abstimmung mit den Beteiligten wurde ein neues Erschließungskonzept - eine Querspange (= Spinnereistraße) vom Stadtring Nord zur Gutenbergstraße - entwickelt, die derzeit nur teilweise als öffentliche Straße existiert.

Das Gebiet ist mit den Haltestellen Berliner Platz und Feustelstraße über die Linien 1 und A durch den Stadtverkehr erschlossen. Für den ruhenden Verkehr sind ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden.

Am Nord- und Südrand des Gewerbeparkgeländes verlaufen jeweils Haupt-Sammelkanäle, an die ggf. direkt angeschlossen werden kann.

Anschlussmöglichkeiten für Wasser und Gas sind grundsätzlich vorhanden. Zur Gasversorgung ist jedoch im Plangebiet eine Niederdruckstation erforderlich.

Die Versorgung mit Strom muss von Süden aus dem E-Werk Eduard-Bayerlein-Straße erfolgen. Wegen der Leitungslängen ist im Plangebiet mindestens eine Trafostation erforderlich.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Gewerbegebiet

Die Festsetzung wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und dokumentiert den städtebaulichen Willen, ein gewachsenes Gewerbegebiet an der Peripherie der Innenstadt mit günstigen Auswirkungen auf die umgebende Infrastruktur neu zu beleben und weiter zu entwickeln. Das Konzept bestand darin, das Gesamtgebiet schwerpunktmäßig so zu unterteilen, dass auf der einen Seite nur Einzelhandel (Sondergebiet) und auf der anderen Seite möglichst kein Einzelhandel entsteht. Letzteres begründet sich aus der zentrumsnahen Lage des Gewerbebestandes. Hier sind Gewerbearten aus dem verarbeitenden Bereich sowie aus dem tertiären Bereich ("White-Collar-Gewerbe") angedacht. Keinesfalls soll jedoch eine flächenverzehrende Nutzung der wertvollen Gewerbebauflächen durch den Einzelhandel mit umfangreichen Verkaufs- und Ausstellungsflächen erfolgen. Diese Maßgaben führten zum Ausschluss von Betrieben mit Verkauf an Endverbraucher, wie er im Bebauungsplanentwurf Teilbereich 1 vom 10.10.1995, geändert am 13.11.2001 festgesetzt ist.

Als Maßstab für das festzulegende Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Baumassenzahl, Traufhöhe) diene die vorhandene Bebauung der angrenzenden ehem. Werksgebäude der NSB.

5.2.2 Sondergebiet

Das gesamte Sondergebiet soll den planungsrechtlichen Rahmen zur Verlagerung eines Baumarktes innerhalb Bayreuths schaffen. Die Verlagerung löst eine städtebauliche Konfliktsituation; das durch die Umsetzung freiwerdende Gelände kann einer der Umgebung entsprechenden Wohnbebauung zugeführt werden.

Für das Sondergebiet ist die Zweckbestimmung "Baumarkt/ Gartencenter" mit einer höchstzulässigen Verkaufsfläche für den Baumarkt von max. 7 000 m² und für das Gartencenter von max. 4 500 m² festgesetzt. Dabei werden die Verkaufsflächen des Gartencenters entsprechend der Berechnungsmethode der Regierung von Oberfranken/Abt. Regionalplanung unterschiedlich gewichtet:

Verkaufsfläche im Gebäude		
→ Ansatz voll		max. 2 800 m ²
Verkaufsfläche im Freien, überdacht		
2 400 m ² → Ansatz ½		max. 1 200 m ²
Verkaufsfläche im Freien, nicht überdacht		
2 000 m ² → Ansatz ¼		max. 500 m ²

Außerdem ist zur Vermeidung städtebaulicher negativer Auswirkungen noch eine Sortimentsabgrenzung vorgesehen. Damit soll in erster Linie eine Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt verhindert werden. Grundlage der Sortimentsabgrenzung ist die sog. "Kölner Liste", die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist. Die Sortimentsbereiche sind nach Wirtschaftsklassen gegliedert.

Um im "Gewerbepark" eine erwünschte Konformität bei gerecht verteilten Ausnutzungsmöglichkeiten in der baulichen Entwicklung gewährleisten zu können, waren die gleichen Werte wie im Gewerbegebiet als Maß der baulichen Nutzung anzusetzen.

5.3 Altlasten

Durch Mitteilungen von Trägern öffentlicher Belange kam frühzeitig der Verdacht auf, dass im Plangebiet aufgrund eines jahrzehntelangen Spinnereibetriebs und des Umgangs mit umweltschädlichen Stoffen der Untergrund verunreinigt sein könnte. In der Folgezeit wurden Untersuchungen durchgeführt, die den Verdacht bestätigen. Schließlich konnten die Gutachter ein Verfahren (Immobilisierung) zur Sanierung der Altlasten vorstellen. Die sich daraus entwickelnde Diskussion innerhalb der Fachbehörden stellte letztendlich ein Altlasten-Sanierungskonzept in Aussicht, so dass dem Stadtrat die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) empfohlen werden konnte. Vor einer weitergehenden baulichen Nutzung des Plangebietes genehmigt die zuständige Umweltschutzbehörde notwendige Altlasten-Sanierungsmaßnahmen.

Das Wasserwirtschaftsamt Bayreuth umschreibt vier Sanierungsbereiche, in denen die erforderlichen Maßnahmen nach Durchführung der entsprechenden Vorarbeiten ausgeführt werden können. Daneben gibt es zwei Erkundungsbereiche und einen Beobachtungsbereich (Restfläche), so dass der Altlastenverdacht für das gesamte Bauquartier ausgesprochen werden musste.

Im Teilbereich 1 wurden die Altlasten mittlerweile beseitigt, so dass das Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden kann. Derzeit findet noch eine Beobachtung des Grundwassers statt.

5.4 Grünplanung, Baugestaltung

Der Bebauungsplan enthält eine textliche Regelung und zeichnerische Festlegungen (Einzelbaumpflanzungen) zur Begrünung der Baugrundstücke. Sie ist ein notwendiger Bestandteil zur Gestaltung des westlichen Teils des "Gewerbeparks".

Zum Grünbestand siehe Abschn. 4.3.

Die festgelegten Dachformen und Dachneigungen bezwecken eine möglichst gleichmäßig-ruhige Erscheinung der Gebäudesubstanz.

5.5 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Das Bebauungsplanverfahren wurde vom Stadtrat erstmals am 26.10.1983 eingeleitet.

Entsprechend § 245 c Abs. 3 BauGB gilt die Pflicht zur Anwendung der UVP-Richtlinie nicht für Bebauungsplanverfahren, die vor dem 03.07.1988 begonnen worden sind. Deshalb wurde auf eine UVP verzichtet.

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke sind im wirksamen Flächennutzungsplan von 1978 als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Durch den Bebauungsplan erfolgt überwiegend eine Überplanung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB). Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe vorher schon zulässig waren.

Mit der Realisierung der Planung ergibt sich gegenüber der bisherigen Planungssituation nach § 34 BauGB keine zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die weitgehende Sanierung der Altlasten, der Wiedernutzung von Industriebrachflächen anstelle von wertvollen Außenbereichsflächen und Vermeidungsmaßnahmen, wie größtmögliche Erhaltung der Baumreihe im Westen, ergibt sich eine positivere ökologische Gesamtbilanz.

6. Einige Plandaten

Fläche des Geltungsbereiches	ca. 6,08 ha
Fläche des Sondergebietes	ca. 3,355 ha
ÜBF-TÜV-Grundstück	ca. 3 590 m ²

Stadtplanungsamt:

