PL 610/24 Nr. 6/83 TB 2 Bayreuth, den 09.05.2005

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 6/83

Gewerbepark "Alte Spinnerei" - Teilbereich 2

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern (TF = Teilfläche) 1502 TF, 1502/12, 1502/15 TF und 1502/16 TF, Gemarkung Bayreuth.

Planungsstand:	April 2005
Verfahrensstand:	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB (= Baugesetzbuch)
Entwurfsverfasser:	Stadtplanungsamt Bayreuth

Erfordernis zur Planaufstellung

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 sowie auf die Erhaltung des gewachsenen innerstädtischen Gewerbegebietes an der Gutenbergstraße mit planungsrechtlichen Mitteln hinzuzielen. Einen städtebaulichen Rahmen setzte damals schon das Planungsgeschehen im Bereich des Nordrings und im Bereich der Straße "An der Feuerwache".

Es war dann letztlich 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 26.02.1992 einem neuen Bebauungskonzept zuzustimmen. Die Kombination ansehnlicher erhaltswerter Industriebauten mit einer parkähnlichen Grünfläche führte zur Idee eines Gewerbeparks.

Nachdem mittlerweile über 13 Jahre seit den damaligen Planungsüberlegungen vergangen sind, muss man im Jahre 2005 diese optimistischen Zukunftsplanungen relativieren. Tatsache ist, dass von der ursprünglichen, weitgehend denkmalgeschützten Bausubstanz der NSB lediglich noch der C-Bau und das ehemalige Verwaltungsgebäude Carl-Schüller-Str. 54 als erhaltenswürdige Gebäude einzustufen sind.

Etliche, ehemals stadtbildprägende Ziegelgroßbauten sind bereits der Abrissbirne zum Opfer gefallen. Auch der nur noch als Ruine vorhandene Gebäudebestand des A-Baus und des Werkstattgebäudes ist vor kurzer Zeit ebenfalls abgerissen worden.

Konkreter Grund für die Weiterführung der Bauleitplanverfahren war eine eingegangene Bauvoranfrage bzw. seit Januar 2005 ein konkreter Bauantrag (Elektrofachmarkt) für den Teilbereich 2. Es handelt sich also um eine projektbezogene Planung.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als GE = Gewerbegebiet dargestellt.

Geplante Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf Nr. 6/83, Teilbereich 2:

SO = Sondergebiet GE = Gewerbegebiet

Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes über die Art der baulichen und sonstigen Nutzung (überwiegend SO = Sondergebiet "Einzelhandel") stimmen im Wesentlichen mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht überein.

Eine notwendige Abstimmung des Flächennutzungsplanes mit dem Bebauungsplan wird im Rahmen eines Parallelverfahrens gem. § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen. Die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, sind somit gegeben.

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Für den anhängigen Geltungsbereich Teilbereich 2 ist kein Bebauungsplan vorhanden.

Bisherige Verfahrensschritte

a) Gesamtgeltungsbereich:

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).

Erneuter 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).

b) Teilbereich 1:

Aus verfahrenstechnischen Gründen wurde Teilbereich 1 aus dem Gesamtgeltungsbereich herausgetrennt. Ziel: planungsrechtliche Voraussetzungen für den Baumarkt/Gartencenter schaffen.

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

Die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB) für den Teilbereich 1 mit Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 27.12.2001 bis 28.01.2002 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 26 vom 14.12.2001 - Planentwurf vom 13.11.2001).

Wegen nachträglicher Planänderungen bzw. -ergänzungen wurde im März/April 2002 ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):
Stadtrat am 17.07.2002

Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6/83 Gewerbepark "Alte Spinnerei" - Teilbereich 1:
29.11.2002

c) Teilbereiche 2 und 3:

Die übriggebliebene östliche Teilfläche des Gesamtgeltungsbereiches wurde wiederum in zwei Geltungsbereiche aufgeteilt, um bedarfsorientierter agieren zu können. Hier sind zwei anhängige Bauvoranfragen städtebaulich aufeinander abzustimmen. Je nach Konkretisierungsgrad und Investitionsbereitschaft bei beiden Baumaßnahmen kann - je nach Bedarf - das eine oder andere Bebauungsplanverfahren früher oder später zum Abschluss gebracht werden.

Erneuter Auslegungsbeschluss für die Teilbereiche 2 und 3 (§ 3 Abs. 3 BauGB):
Stadtrat am 24.03.2004

Die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB) mit Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 26.04.2004 bis 28.05.2004 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 8 vom 16.04.2004 - Planentwurf vom 15.03.2004).

d) Teilbereich 2:

Erneuter Auslegungsbeschluss für den Teilbereich 2 (§ 3 Abs. 3 BauGB):
Stadtrat am 26.01.2005

Die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB) mit Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 28.02.2005 bis 01.04.2005 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 4 vom 18.02.2005 - Planentwurf vom 15.03.2004, geändert am 07.01.2005).

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):
Stadtrat am 27.04.2005

e) Teilbereich 3:

Für den Teilbereich 3 wird ein separates Verfahren durchgeführt.

Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes (Teilbereich 2)

Lage

Das Planungsgebiet liegt im Gemarkungsbereich Bayreuth und wird begrenzt

nach Norden	von der Spinnereistraße
nach Osten	von der östlichen Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 1502/12
nach Süden	von der südlichen Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 1502
nach Westen	von der westlichen Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 1502

Die Entfernung des Areals zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt (jeweils Luftlinie)

Rathaus	ca. 800 m
Maximilianstraße	ca. 800 m
Bushaltestelle	ca. 300 m zum Berliner Platz (Linie 1) ca. 500 m zur Feustelstraße (Linie A)
Bahnhof	ca. 800 m

Größe

Der Planungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 21 400 m².

Beschaffenheit

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich ausschließlich um relativ ebenes Gelände. Nach der geologischen Karte von Bayern, Ausgabe 1977, liegen "künstliche Aufschüttungen" und "Geländeveränderungen" vor. Auf jeden Fall ist Vorsicht geboten bei Berechnung und Ausführung von Gründungsarbeiten.

Im Untergrund befinden sich Altlasten; siehe dazu Abschnitt Altlasten.

An Baubestand gibt es das Verwaltungsgebäude (jetzt Kindergarten und Statikbüro) der ehemaligen NSB.

Erhaltenswerter Baumbestand ist entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie zwischen ehemaligem Verwaltungsgebäude und Spinnereistraße vorhanden.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein Hauptabwassersammler DN 2200. Von der Spinnereistraße ausgehend durchquert ein Abwasserkanal DN 600 das Areal von Norden nach Süden und mündet in den Hauptabwassersammler.

Städtebauliche Betrachtung

In den 90er Jahren bestand die erklärte Zielvorstellung des Bebauungsplanverfahrens darin, den Gesamtgeltungsbereich als Gewerbegebiet festzusetzen in Verbindung mit einem weitgehenden Erhalt der bestehenden Gebäudestruktur. Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher sollten weitgehend unzulässig sein.

Mit diesen Festsetzungen sollten vor allem gewerbliche Bauflächen (vorrangig) für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe bereitgehalten werden.

Die Gegebenheiten, einerseits eine unansehnliche Industriebrache direkt neben einer innerstädtischen Verkehrstangente, andererseits die fehlende Nachfrage an privaten Bauflächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, zwingen die Stadt Bayreuth aus stadtentwicklungsmäßiger Sicht zu einem Umdenken. Um die notwendige Wiederbelebung dieser großen Industriebrache voranzubringen, hat sich der Stadtrat entschlossen, hier großflächigen Einzelhandel in Form von Fachmärkten zuzulassen.

Unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist der vorgesehene Standort für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb als Elektrofachmarkt mit max. 4.300 m² Verkaufsfläche vertretbar.

Dabei wird das südlich des Nordringes gelegene Areal als städtebaulich integrierter Standort angesehen (gute Erreichbarkeit, gegebene Anbindung an den ÖPNV, anteiliger fußläufiger Einzugsbereich usw.). Dies geht auch aus den Empfehlungen der Gutachtergruppe zur Entwicklung des Einzelhandels (SEEK) hervor.

Über das normale Maß hinausgehende negative Auswirkungen, sei es auf das integrierte städtische Geschäftszentrum oder auf die in Nachbarschaft angesiedelte Wohnbebauung sind aller Wahrscheinlichkeit nach nicht zu erwarten. Mögliche Auswirkungen auf den Verkehrsfluss im Bereich des Nordringes werden im Abschnitt "überörtliche Erschließung" behandelt.

Landesplanung und Raumordnung

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die aufgezeigte Planung den Zielen der Landesplanung und Raumordnung entspricht.

Auszug aus der Stellungnahme der Regierung von Oberfranken:

Die geplanten Handelseinrichtungen sind Einzelhandelsgroßprojekte, die eine landesplanerische Überprüfung erforderlich machen. Im vorliegenden Fall kann diese im Rahmen einer sog. "Offensichtlichkeitsprüfung" erfolgen, da sich die Regierung von Oberfranken in der Lage sieht, den Sachverhalt ohne Einschaltung Dritter zu beurteilen. Die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens oder einer Abstimmung auf andere Weise ist daher nicht erforderlich. Maßstab der landesplanerischen Überprüfung ist insbesondere Ziel B II 1.2.1.5. des Landesentwicklungsprogramm Bayern 2003.

Der geplante Elektrofachmarkt liegt mit 4.600 m² oberhalb der Grenze des Landesentwicklungsprogramms (LEP), die bei 4.300 m² Verkaufsfläche liegt. Unter der Maßgabe, dass die Verkaufsfläche des geplante Elektrofachmarktes auf 4.300 m² reduziert wird, steht dieses Sortiment im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung.

Die Verkaufsfläche wurde dementsprechend auf 4.300 m² reduziert.

Städtebauliches Konzept und Planinhalt

Sondergebiet Einzelhandel

Hauptziel und -zweck beider Bauleitplanverfahren ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes zu schaffen. Wegen der Großflächigkeit des geplanten Marktes, mit 4.300 m² zulässiger Verkaufsfläche, ist es notwendig, als Art der baulichen Nutzung "Sondergebiet: Einzelhandel" festzusetzen.

Im Vergleich zur vorherigen Planung ist die Verkaufsfläche, wie bereits ausgeführt, von 4.600 m² auf 4.300 m² verkleinert worden. Der ursprünglich vorgesehene Verbrauchermarkt mit 2.800 m² Verkaufsfläche wurde gänzlich aufgegeben. Dementsprechend ist das Sondergebiet auf ca. 11.700 m² Grundstücksfläche reduziert worden (früher ca. 15.300 m²).

Im Bereich der einstigen A-Baus der ehemaligen Neuen Spinnerei (NSB) wird anstelle dessen ein Neubau für den Einzelhandel "Elektrofachmarkt" entstehen. Die Baugrenzenziehung orientiert sich in etwa an dem eingereichten Bauantrag.

Die Anlieferung erfolgt ganz im Süden des Sondergebietes. Dabei wird die Feuerwehrumfahrt mit in Anspruch genommen.

Die notwendigen Stellplätze, die über die Spinnereistraße erschlossen werden, sind im Bereich des Sondergebietes nachzuweisen.

Das gesamte Sondergebiet ist als "mit Altlasten kontaminiertes Gelände" gekennzeichnet. Es wird die vollständige Sanierung durch Aushub und Altlastenfreistellung angestrebt.

Gewerbegebiet

Entsprechend der Verkleinerung des Sondergebietes ist das Gewerbegebiet im Gegenzug um ca. 4.400 m² auf insgesamt ca. 6.600 m² ausgedehnt worden. So ist nun neben dem Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Neuen Spinnerei Carl-Schüller-Str. 54, mit denkmalgeschütztem Gebäudebestand, auch das nördlich angrenzende Areal bis zur Spinnereistraße als Gewerbegebiet vorgesehen. Das ausgewiesene Baufenster ist im Osten angelegt worden, um zum denkmalgeschützten Gebäude einen gewissen Abstand zu erhalten und um gleichzeitig eine freie Blickbeziehung Richtung Einmündung Spinnereistraße/Nordring zu schaffen.

Für den erweiterten Bereich des Gewerbegebietes liegt noch kein konkreter Bauantrag vor. Im ehemaligen Verwaltungsgebäude der NSB ist im Erdgeschoss ein Kindergarten der Diakonie etabliert mit Außenbereich in den angrenzenden Park hineinreichend.

Maß der baulichen Nutzung

Das festzusetzende Sondergebiet "Einzelhandel" soll primär den planungsrechtlichen Rahmen zur Verlagerung eines im Industriegebiet St. Georgen-West ansässigen Elektrofachmarktes schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde überarbeitet. Die Festsetzungen orientieren sich jetzt nicht mehr am ehemaligen bzw. am noch bestehenden Werksgebäudebestand der Neuen Spinnerei (NSB), sondern an bedarfsorientierten zeitgemäßen Bau- und Nutzungsstrukturen. So wurde beispielsweise die Baumassenzahl aufgegeben und die max. zulässige Traufhöhe von ursprünglich 18,0 m auf 6,0 m bzw. teilweise auf 12,0 m reduziert. Die Grundflächenzahl wurde bei 0,6 belassen.

Damit wird die bereits im Teilbereich 1 vorhandene Bebauungsstruktur, mit dem Baumarkt/Gartencenter, dem TÜV-Komplex sowie der Autowerkstatt mit Waschstraße fortgesetzt. Denn aus wirtschaftlichen und aus kunden-/verbraucherorientierten Gründen wird nicht in die Höhe, sondern in die Fläche gebaut. Dies gilt in gleicher Weise für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze, die auf dem Gewerbegrundstück untergebracht werden müssen.

Wie beim Sondergebiet gilt auch beim erweiterten Gewerbegebiet, dass das gesamte Areal als "mit Altlasten kontaminiertes Gelände" gekennzeichnet ist. Auch hier wird die vollständige Sanierung durch Aushab und Altlastenfreistellung angestrebt.

Grünplanung

Auf jedem freien Baugrundstück sind mind. 10 % der Grundstücksfläche als Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen (heimische Gehölzarten) gärtnerisch zu nutzen und dauernd zu unterhalten.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob Baumbestand erhalten werden kann oder nicht. Falls eine Erhaltung möglich ist, dann sind Einzelbäume während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen gemäß RAS-LP4, ZTV Baumschutz und ZTV Baumpflege zu schützen.

Ansonsten ist der Eingriff in den Park im Teilbereich 2 ohne größere ökologische Ausgleichsmaßnahmen zu vertreten. Große Teile des Gewerbeparks wurden bzw. werden durch Bodenaustausch entkontaminiert. Der Bereich des A-Baus und dessen Umfeld wird im Rahmen der neuen Baumaßnahmen teilweise wieder entsiegelt. Darüber hinaus sind die notwendigen Stellplätze wasserdurchlässig auszubilden (Fahrgassen nicht).

Überörtliche Erschließung

Das Planungsgebiet ist von der Spinnereistraße aus über den Nordring an das innerstädtische Verkehrsnetz angebunden. Vom Kreuzungsbereich B 85/Nordring/Dr.-Würzburger-Straße bis zur Meistersinger-/Feustelstraße ist die Stadttangente zweispurig ausgebaut worden. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass dieses nur zweispurig ausgebaute Teilstück zwischen vorhandener vierspuriger Tangentenausbildung im weiteren Verfahren zu überprüfen ist.

Verkehrstechnische Untersuchung (Teil 1):

Für den Bebauungsplanentwurf 6/83, Teilbereich 2 und 3, vom 15.03.2004, ist eine verkehrstechnische Untersuchung in Auftrag gegeben worden, die vom Ingenieurbüro Dr.-Ing. Schubert in Hannover im Juni 2004 durchgeführt worden ist. Grundlage hierfür war eine im Vorfeld stattgefundene Verkehrszählung im Mai 2004. Der Nordring wird demnach zwischen der Spinnereistraße und der Gutenbergstraße von rund 23.400 Kfz/Tag und zwischen der Gutenbergstraße und der Feustelstraße von rund 25.050 Kfz/Tag befahren. Die Spinnereistraße ist täglich mit rund 5.700 Kfz und die Gutenbergstraße mit rund 7.600 Kfz belastet.

Das prognostizierte Gesamtverkehrsaufkommen durch die geplanten Nutzungen im Teilbereich 2 beläuft sich auf rund 1.650 Kfz/Tag und Richtung sowie beim Teilbereich 3 auf rund 3.140 Kfz/Tag und Richtung.

Die verkehrstechnische Untersuchung ging davon aus, dass die in den Teilbereichen 2 und 3 festgesetzten Verkaufsflächen von ca. 9.400 m² und die sonstige Nutzung von ca. 12.500 m² Geschossfläche im C-Bau in die Berechnungen eingeflossen sind.

Dadurch ist ein Ergebnis herausgekommen, das für die weiteren Planungsüberlegungen mit entsprechenden Änderungen (Wegfall des Verbrauchermarktes, Verkleinerung der Verkaufsfläche des Elektrofachmarktes) als überholt anzusehen war.

Verkehrstechnische (ergänzende) Untersuchung (Teil 2):

Daraufhin ist eine Überarbeitung der verkehrstechnischen Untersuchung in Auftrag gegeben worden, die sich an der aktuellen Planungssituation orientieren sollte. Hier wurden zwei Szenarien untersucht:

Szenario 1: Auswirkungen der Planung vom Teilbereich 2

Szenario 2: Auswirkungen der Planung vom Teilbereich 2 und 3 mit Ausbau der Spinnereistraße. Die weiteren Ausführungen gehen von Szenario 2, der realistischeren Variante, aus.

Grundlage ist Teilbereich 2 mit dem Sondergebiet (ca. 11.700 m² Grundstücksfläche, 4.300 m² Verkaufsfläche) und dem Gewerbegebiet (ca. 6.600 m² Grundstücksfläche) sowie Teilbereich 3 mit dem Sondergebiet (ca. 16.800 m² Grundstücksfläche, 2.000 m² Verkaufsfläche Einzelhandel Lebensmittel im Erdgeschoss und in den Obergeschossen Dienstleistung) und dem Gewerbegebiet (ca. 3.800 m² Grundstücksfläche).

Das prognostizierte Gesamtverkehrsaufkommen durch die geplanten Nutzungen im Teilbereich 2 beläuft sich nun auf rund 970 Kfz/Tag und Richtung sowie beim Teilbereich 3 auf rund 2.950 Kfz/Tag und Richtung.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wurde nach einschlägigen Verfahren ermittelt und in das Verkehrsmodell für die Gesamtstadt Bayreuth für den Zeitpunkt der kurz- bis mittelfristigen Prognose eingearbeitet. Hierbei ist auch die Verkehrsentwicklung im gesamten Stadtgebiet berücksichtigt worden.

Wichtige Aussagen aus beiden verkehrstechnischen Untersuchungen von der Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover:

Im Rahmen der Ergänzungsuntersuchung vom April 2005 sind Ausbaumaßnahmen im Bereich der Knotenpunkte entwickelt worden mit dem Ziel der Verbesserung des Verkehrsablaufs auch bei weiter steigenden Belastungen. Ohne diese baulichen Maßnahmen können die erwarteten Verkehrsströme am Knotenpunkt Nordring/Spinnereistraße/Zufahrt zum Krankenhaus nicht abgewickelt werden.

An den beiden anderen Knotenpunkten (Nordring/Gutenbergstraße, Nordring/Feustelstraße/Meistersingerstraße/Cottenbacher Straße) können durch den Umbau und die Koordinierung der Signalschaltungen die großen Staulängen und damit auch die Beeinträchtigungen im Bereich der Meistersingerstraße weitgehend reduziert werden.

Ein vierstreifiger Ausbau des Nordrings ist unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Verkehrsannahmen und Prognosen nicht erforderlich.

Zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung im gesamten Bebauungsplanbereich ist jedoch ein Ausbau der Spinnereistraße mit ihrer Anbindung an die Gutenbergstraße unbedingt vorauszusetzen. Die Spinnereistraße (Westabschnitt) wird zukünftig von bis zu rd. 7.400 Kfz/Tag und die Gutenbergstraße von rd. 8.500 Kfz/Tag befahren.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es durch den Ausbau der Autobahn und des Straßennetzes im Bereich der Anschlussstelle Süd in den nächsten Jahren zu geringen Verkehrsverlagerungen aus dem nördlichen Straßennetz der Stadt kommen wird.

Daten aus der Ergänzungsuntersuchung vom April 2005:

Netzfall 2 B, Szenario: Auswirkungen Bebauungsplan 6/83, Teilbereiche 2 und 3 mit Ausbau der Spinnereistraße

Belastungszahlen Verkehrszählung Mai 2004 (in Klammern Modellprognose für 2010 von Dr.-Ing. Schubert)

		Zunahme
Nordring West	24.850 (25.900) Kfz/Tag	+ 4,2 %
Nordring zw. Spinnerei- und Gutenbergstr.	23.600 (23.250) Kfz/Tag	- 1,5 %
Nordring östlich Gutenbergstraße	25.050 (25.500) Kfz/Tag	+ 1,8 %
Meistersingerstraße.	12.300 (12.500) Kfz/Tag	+ 1,6 %
Feustelstraße	12.450 (12.500) Kfz/Tag	+ 0,4 %
Gutenbergstraße Nord	7.650 (8.500) Kfz/Tag	+ 11,1 %
Gutenbergstraße Süd	7.600 (9.450) Kfz/Tag	+ 24,3 %

Schallsituation und sonstige Verkehrsimmissionen

Vergleicht man die Analyse- und Prognosezahlen der verkehrstechnischen Untersuchung, dann wird augenscheinlich, dass sich die Zunahme des Verkehrsaufkommens in zwei unterschiedlichen Größenordnungen entwickelt. Im Bereich des Nordrings wenig bis maßvoll und im Bereich der Gutenbergstraße stärker.

Insbesondere die Wohnbebauung entlang der Meistersingerstraße und die Mischnutzung entlang der Feustelstraße sind diesbezüglich nur in geringem Ausmaß von einer Mehrbelastung betroffen. Allerdings ist hier bereits eine relativ hohe Grundbelastung vorhanden. Die zusätzliche Verkehrsbelastung von der Gewerbeparknutzung ist von der Steigerung des Schallleistungspegels her gesehen unbedeutend (siehe nachfolgend).

Im Bereich der Gutenbergstraße mit einer relativ niedrigeren Grundbelastung ist die Zunahme des Verkehrsaufkommens deutlich höher, insbesondere für den südlichen Teilbereich.

Für die hier ansässige Wohnbevölkerung wird sich dadurch eine Steigerung der Verkehrslärmimmissionen ergeben, das steht außer Frage. Bis zum Jahre 2010 ist ein Anwachsen der Verkehrsbelastung im Teilbereich Gutenbergstraße/Einmündung Nordring von bisher 7.650 Kfz/Tag auf rund 8.500 Kfz/Tag und für den Teilbereich südlich der Einmündung Spinnereistraße/Gutenbergstraße sogar von bisher 7.600 Kfz/Tag auf rund 9.450 Kfz/Tag prognostiziert.

Berücksichtigt man aber das nicht proportionale Anwachsen des Schallpegels, der sich bei einer Verdoppelung der Verkehrsbelastung etwa um 3 dB (A) erhöht, dann hält sich selbst die Schallerhöhung im Bereich der Gutenbergstraße mit einer Steigerung der Verkehrsbelastung von ca. 24 % in zumutbaren Grenzen.

Für eine eventuelle Reduzierung der Verkehrsfrequenz im Bereich der Gutenbergstraße durch Einschränkung der Zufahrtsmöglichkeiten in die Spinnereistraße nur für bestimmte Bereiche wird als unrealistisch angesehen. Auch irgendeine Form von Einbahnstraßenregelung für die Spinnereistraße würde an anderen Punkten im Umfeld des Gewerbeparks durch Verlagerung von Verkehrsströmen zu Mehrbelastungen führen, insbesondere an den Knotenpunkten. Aus der verkehrstechnischen Untersuchung geht hervor, dass der Ausbau der Spinnereistraße zur Gutenbergstraße erforderlich ist, um ein Funktionieren des Gesamtverkehrskonzepts zu gewährleisten.

Hierbei ist zu berücksichtigen, - wie bereits festgestellt -, dass es durch den Ausbau der Autobahn und des Straßennetzes im Bereich des Anschlussstelle Süd in den nächsten Jahren zu geringen Verkehrsverlagerungen aus dem nördlichen Straßennetz der Stadt kommen wird (Dr.-Ing. Schubert).

Mit der Einführung der Autobahnmaut für den Schwerlastverkehr und der daraus resultierenden Suche von Brummifahrern nach Ausweichrouten auf Bundesstraßen und Landstraßen hat sich ein zusätzliches Problem der Verkehrsbewältigung für viele Gemeinden und Städte ergeben. Auch im Bereich des Nordrings ist diese Problematik von den Anwohnern angesprochen worden. Im Rahmen der anhängigen Bauleitplanverfahren kann dieses bundesweit aktuelle Thema lediglich angeschnitten aber nicht gelöst werden. Die Frage, ob für die Stadt Bayreuth insgesamt und speziell für den Nordring verkehrsregelnde Maßnahmen getroffen werden müssen, ist derzeit nicht eindeutig zu beantworten. Hier muss die allgemeine bundesweite Entwicklung abgewartet werden.

Ähnlich verhält es sich mit der auf breiter Front geführten Diskussion über die Feinstaubbelastung bzw. deren Überschreitung zulässiger Grenzwerte. Analog zum Zusatzverkehr durch Autobahnumfahrung handelt es sich hierbei nicht um eine lokal begrenzte Immissionssituation, die auf des Stadtgebiet von Bayreuth begrenzt ist,

sondern eine auf die gesamte Republik gerichtete Herausforderung, die nur insgesamt und nicht partiell zu lösen ist. Die Suche nach Lösungsvorschlägen durch den Gesetzgeber und von der Autoindustrie ist ja bereits im vollem Gange. Speziell bei der Lösung der Feinstaubproblematik muss auf das vorhandene deutsche und internationale Innovationspotential im Zeichen des technischen Fortschritts und der Globalisierung gebaut werden.

Als Resümee ist letztlich festzustellen, dass nach Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander die aufgezeigte Planung insgesamt gesehen zu vertreten ist. Keinesfalls entstehen dadurch ungesunde Wohn- und Lebensbedingungen für die im Umfeld wohnenden Bürger. Schließlich wird durch die Wiederbelebung dieser Industriebrache das zur Zeit trostlos aussehende Areal auch für die hier wohnenden Anlieger aufgewertet und die vorhandene Infrastruktur erweitert und ausgebaut.

Gegen die aufgezeigte Planung im Teilbereich 2 sind seitens der Träger öffentlicher Belange keine grundlegenden Bedenken hinsichtlich überhöhter Verkehrsimmissionen vorgebracht worden.

Innere Erschließung/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.

Der Ausbau von der Einmündung Nordring/Spinnereistraße bis zur östlichen Grundstücksgrenze des TÜV-Areals ist fertiggestellt. Im Anschluss daran soll die Spinnereistraße neu trassiert, d. h., nach dem TÜV-Gelände (leicht abgewinkelt) nach Süden verschoben werden. Der Einmündungsbereich in die Gutenbergstraße befindet sich dann ca. 45 m südlicher als bisher. Die genaue Trassierung des östlichen Teilbereiches der Spinnereistraße liegt aber noch nicht genau fest. Hier müssen letztlich die städtebaulichen und allgemeinen Entwicklungstendenzen im Bereich der C-Baus abgewartet werden.

Die ursprünglich vorgesehene Straßenverbindung von der Spinnereistraße (Bereich TÜV) zur verlängerten Carl-Schüller-Straße im Süden ist im Bebauungsplanungsentwurf Teilbereich 2 wieder berücksichtigt worden, sodass jetzt eine direkte verkehrliche Anbindung zwischen Spinnereistraße und Berliner Platz angeboten wird.

Das Gebiet ist mit den Bushaltestellen Berliner Platz und Feustelstraße über die Linien 1 und A an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

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 TB 2 und TB 3 mindestens eine Trafostation erforderlich.

Altlasten (Gesamtgeltungsbereich)

Bodenkontaminationen von der Spinnereinutzung

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 bestätigten.

Im Teilbereich 1 wurden die Altlasten mittlerweile beseitigt. Derzeit findet noch eine Beobachtung des Grundwassers statt.

Für den Teilbereich 2 wird die weitgehende Sanierung durch Aushub und Altlastenfreistellung angestrebt. Erst wenn diese Voraussetzungen gegeben sind, ist die Realisierung von künftigen Bauvorhaben möglich.

Der derzeitige Kenntnisstand über das Sanierungskonzept ist im Gutachten Dr. Pedall (Abschlussbericht zur Detailerkundung des NSB-Geländes vom 07.10.2003) zusammengefasst und dokumentiert. Über das weitere Vorgehen im Planungsbereich besteht zwischen den Beteiligten Einvernehmen, was die weitere Abwicklung betrifft.

Altlasten aus dem 2. Weltkrieg (Blindgänger)

Das Gewerbepark-Areal ist im 2. Weltkrieg bombardiert worden. Die Möglichkeit von Blindgängern ist deshalb nicht auszuschließen.

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.

Allerdings wurde, wie von der Regierung von Oberfranken empfohlen, eine Vorprüfung gemäß § 3 ff UVPG durchgeführt. Dabei ist der Eindruck verstärkt worden, dass es sich bei einer Umweltverträglichkeitsprüfung (hier: Vorprüfung) dem Grunde nach

um die formale Zusammenfassung dessen handelt, was bei einer ordnungsgemäßen Abwägung ohnehin gewährleistet werden muss, nämlich die sachgerechte Aufbereitung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials.

Die Vorprüfung ist als Anhang der Begründung beigefügt.

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 (bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung). Es ändert sich lediglich die Art der baulichen Nutzung.

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 und der Wiedernutzung von Industriebrachflächen anstelle von wertvollen Außenbereichsflächen ergibt sich nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange eine vertretbare ökologische Gesamtbilanz.

Plandaten

Sondergebiet "Einzelhandel"	11.700 m²
Gewerbegebiet	6.600 m²
öffentliche Verkehrsfläche	3 100 m²
Geltungsbereich gesamt	21 400 m²
	========

Stadtplanungsamt