

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 5/13 „Technologieachse Bayreuth/Teilbereich 2 - Sondergebiet Universität, Forschung und Entwicklung“ (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 6/76 und 7/12)

1. Zur Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Ziel der Planung

Basierend auf dem städtebaulichen Konzept „Technologieachse Bayreuth“ sollen auf dem sogenannten ‚Zapf-Gelände‘ an der Universitätsstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, neue Einrichtungen für die Universität, Forschung und Entwicklung mit z. B. Institutsgebäuden, Mini-Campus mit kleinem Nahversorger, Gastronomie, Boardinghaus und Studentenwohnheim ansiedeln zu können. Mit dem derzeit im Bau befindlichen Fraunhofer-Institut wurde der Anfang der geplanten Technologieachse bereits gemacht (Bebauungsplan Nr. 7/12).

1.2 Vorhandene Bauleitplanung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 6/76 „Universitätsstraße/Nürnberger Straße (Fa. Zapf)“, in Kraft getreten am 20.11.1987, wurde entlang der Universitätsstraße ein weitläufiges Industriegebiet (GI) festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) = 5,0 vorgeschrieben. Die künftigen Gebäude sollten eine Traufhöhe von max. 16 m haben.

An der Südwestecke im Kreuzungsbereich zwischen Dr.-Konrad-Pöhner-Straße und Universitätsstraße wurden diese Festsetzungen bereits in einem Teilbereich (Bebauungsplan Nr. 7/12, in Kraft getreten am 19.07.2013) in ein Sondergebiet (SO) geändert. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine GRZ = 0,7 vorgeschrieben und die Traufhöhe für die künftigen Gebäude wurde auf max. 17 m beschränkt.

2. Planung

2.1 Kenndaten der Planung

Das vorhandene Industriegebiet (GI) soll in ein Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung Universität, Forschung und Entwicklung umgewandelt werden.

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes 5/13 vom 27.01.2014, geändert am 30.06.2014, beinhaltet ein langgestrecktes Areal an der Universitäts-

straße mit einer Größe von 3,45 ha und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Bayreuth (TF = Teilfläche):

4741 TF, 4741/2 , 4872/2 TF und 1810 TF.

2.3 Verfahrensstand

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

In der gleichen Sitzung des Stadtrates am 26.02.2014 wurde auf der Grundlage der Bauleitplan-Entwürfe vom 27.01.2014 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Diese Beteiligung wurde im Amtsblatt Nr. 4 vom 14.03.2014 veröffentlicht und in der Zeit vom 17.03 bis 14.04.2014 durchgeführt.

Am 23.07.2014 beschloss der Stadtrat, die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind, entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu behandeln und den geringfügigen Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes zuzustimmen.

Diese beinhalteten die

- Entfernung von 4 Bäumen am Wendehammer,
- Entfernung des Gehweges an West- und Nordseite des Wendehammers,
- Eintragung der genauen Lage der Sendelbach-Verrohrung,
- Kappung der Baugrenze für SO 3 im Bereich der Sendelbach-Verrohrung (jetzt Abstand von mind. 10 m) und
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen für SO 1 (ausnahmsweise studentisches Wohnen zulässig – nur unter bestimmten Voraussetzungen siehe Abschnitt 3.1).

In der gleichen Sitzung des Stadtrates am 23.07.2014 wurde beschlossen, auf der Grundlage der Bauleitplan-Entwürfe (FNP-Änderungsentwurf vom 27.01.2014 und Bebauungsplan-Entwurf vom 27.01.2014, geändert am 30.06.2014) die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Diese wurde in der Zeit vom 08.09. bis einschließlich 08.10.2014 durchgeführt; die Veröffentlichung fand im Amtsblatt Nr. 12 am 29.08.2014 statt.

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 berücksichtigenden Belange beraten und beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan Nr. 5/13 „Technologieachse Bayreuth/Teilbereich 2 – Sondergebiet Universität, Forschung und Entwicklung“ vom 27.01.2014, geändert am 30.06.2014 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

3. Planinhalt

3.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Flächengrößen:

Sondergebiet Universität, Forschung und Entwicklung	= 2,06 ha
Verkehrsfläche (Straße)	= 0,76 ha
Verkehrsfläche (Gehsteig)	= 0,18 ha
Grünfläche	= 0,39 ha
Private Grünfläche	= 0,06 ha

Gesamt	= 3,45 ha

Art der baulichen Nutzung:

Auf dem bisher gewerblich genutzten Areal mit großer Versiegelung sollen im künftigen Sondergebiet neue Gebäude für die Universität, Forschung und Entwicklung entstehen.

Allgemein zulässig sind Forschungs-, Labor-, Tagungs-, Wissenschafts- und Hochschuleinrichtungen einschließlich der erforderlichen Büros, Verwaltungseinrichtungen und Nebenanlagen wie z. B: Hochschuleinrichtungen, Lehrgebäude, Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen, Labor- und Werkstattgebäude, Tagungseinrichtungen, Beherbergungsbetriebe, Boardinghaus, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig z. B. sind produzierende Betriebe mit im Sondergebiet zugeordneten Forschungs- und Entwicklungsflächen, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie Parkhäuser.

Unzulässig sind Betriebe z. B. mit Verkauf an Endverbraucher (Einzelhandelsbetriebe), Vergnügungsstätten, Tankstellen.

Im SO 1 ist nicht großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment im EG zulässig, im 1. OG ausnahmsweise zulässig. Das sind laut SEEK:

- Drogeriewaren, Körperpflege-Artikel und Reinigungsmittel,
- Arzneimittel,
- Reformwaren und Naturkost,
- Zeitschriften und Zeitungen,
- Blumen und Kleinpflanzen sowie
- Nahrungs- und Genussmittel.

Im SO 1 ist studentisches Wohnen ausnahmsweise zulässig, wenn es

- in räumlichem Zusammenhang mit weiteren zulässigen universitären Nutzungen errichtet wird und
- den Einrichtungen des Sondergebiets zugeordnet und diesen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Im SO 2 ist studentisches Wohnen zulässig.

Im SO 3 sind Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie ein Boardinghaus nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,7 festgesetzt; die Gebäude sollen eine Traufhöhe von max. 17 m nicht überschreiten, wobei ausnahmsweise untergeordnete Bauteile wie z. B. Treppenhauköpfe, Aufzugsmaschinenräume, Lüftungsaggregate diese Höhe überschreiten dürfen.

3.2 Erschließung, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Der Kreuzungsbereich von Universitätsstraße/Universität/neue Erschließungsstraße ist bereits ausgebaut. Vorhanden ist ein Fußgängerüberweg im südlichen Bereich; auch im nördlichen Bereich soll ein zusätzlicher Fußgängerüberweg mit Weiterführung als Fußweg in das Sondergebiet geschaffen werden.

Für die innere Erschließung des Areals ist eine Stichstraße nach Norden (Fahrbahnbreite = 6,5 m) an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches mit einseitigem Gehweg und Wendehammer im Norden vorgesehen.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen betragen nach einer groben Schätzung 620.000 €; darin sind ca. 130.000 € Grunderwerbskosten enthalten.

3.3 Grünflächen und Bepflanzung

Entlang der Universitätsstraße ist im südlichen Bereich des Geltungsbereiches bereits ein Grünstreifen vorhanden, der in einer Breite von mind. 5 m nach Norden fortgesetzt werden soll. Entlang der neuen Erschließungsstraße soll durch Baumpflanzungen ein alleearter Charakter entstehen.

3.4 Immissionssituation

Wegen der unmittelbaren Nähe zur Universität ist es für die Stadt Bayreuth wesentlich, in diesem Bereich neben einem Mini-Campus auch studentisches Wohnen ansiedeln zu können.

Um Konflikten bezüglich Lärmentwicklung der gewerblich noch durch die Fa. EHL genutzten Flächen vorzubeugen, wurden schalltechnische Untersuchungen durch die Fa. IBAS (Bericht vom 31.01.2014) durchgeführt, die als Grundlage für die Planung dienen.

Verkehrslärm:

Die Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A) tagsüber und 62 dB(A) nachts überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 bei Betrachtung des Sondergebietes als Mischgebiet um 9 dB tagsüber und 12 dB nachts. Deshalb wurden für Gebäudeseiten an der Universitätsstraße Schallschutzvorkehrungen festgesetzt. Eine Konfliktbewältigung ist möglich; der Nachweis hierzu ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Gewerbelärm:

Bei dem genehmigten Dreischichtbetrieb der Fa. EHL ist in der maßgebenden Nachtzeit mit Beurteilungspegeln zu rechnen, die im nördlichen Bereich über dem Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) liegen. Im mittleren und

südlichen Bereich sind Beurteilungspegel von weniger als 45 dB(A) zu erwarten. Im Bebauungsplan wurden deshalb für das SO 3 u. a. Beherbergungsbetriebe und ein Boardinghaus ausgeschlossen.

Das Gutachten der Fa. IBAS basiert auf der vorhandenen Genehmigung der Pflastersteinproduktion im Dreischichtbetrieb durch die Fa. EHL. Eine Erweiterung der lärmintensiven Tätigkeiten (vor allem in den Nachtstunden) kann bei Realisierung der Gebäude im SO 2 und SO 1 nicht mehr erfolgen. Jedoch sind bereits heute durch die in den Nürnberger Straße vorhandenen Wohngebäude (im dortigen Mischgebiet) keine großen lärmintensiven Erweiterungen möglich.

Die Fa. EHL hat mit der Zapf GmbH den vorhandenen Pachtvertrag fortgeschrieben (= 3. Nachtrag vom 28.04.2014) und unter bestimmten Voraussetzungen erklärt, dass sie mit der gegenständlichen Bauleitplanung einverstanden ist und keine Einwendungen erheben oder Rechtsmittel ergreifen wird. Sie wurde an der öffentlichen Auslegung beteiligt (Hauptwerk in Krufft und Niederlassung in Bayreuth) und hat sich hierzu nicht gemeldet.

Die Fa. EHL hat auch erklärt, dass die Zu- und Abfahrt zu ihren Pachtflächen nur über die Nürnberger Straße stattfinden wird und sie deshalb auf eine neue Zufahrt zur Universitätsstraße (wie im Pachtvertrag unter Nr. 3.6 vorgesehen) dauerhaft verzichtet.

Die Fa. Zapf GmbH hat mit Schreiben vom 25.06.2014 erklärt, dass sie zum Schutz von Nutzungen im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes auf dem östlich angrenzenden Flurstück 4744 der Gemarkung Bayreuth (soweit es sich um Pachtland der Fa. Zapf handelt) nach Aufnahme der Nutzung des benachbarten Studentenwohnheims und des Boardinghauses nur noch eine nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung ausüben wird, wie es auch in einem Mischgebiet zulässig wäre.

Erschütterungen:

Im nördlichen Geltungsbereich kann (je nach künftiger Bauweise und Nutzung) eine erhebliche Belästigung von Menschen und Messgeräten durch die Erschütterungseinwirkungen der Pflastersteinproduktion nicht ausgeschlossen werden.

Deshalb wurde für das SO 3 auf mögliche Erschütterungen und Staubbelästigung im Zusammenhang mit der Fertigung von Betonsteinen hingewiesen und zusätzlich die Ansiedlung eines Studentenwohnheims bzw. Boardinghauses ausgeschlossen.

4. Umweltbericht

4.1. Einleitung

Durch den Bebauungsplan werden die Grundstücke östlich entlang der Universitätsstraße künftig als SO Universität, Forschung und Entwicklung mit neuer Erschließungsstraße und Grünfläche im Osten festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde bereits unter Nr. 3.1 erläutert.

Wichtiges umweltrelevantes Ziel entsprechend dem Baugesetzbuch ist:

→ sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Mit dieser Wiedernutzung von Industriegebietsflächen wird eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen bewirkt.

Der Umweltbericht (Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches) entspricht den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Somit entfällt die nach Ziff. 18.8 i. V. mit 18.7.1 Anlage 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vorgeschriebene allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles (§ 17 Abs. 1 Satz 2 UVPG).

4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen mit den geplanten Maßnahmen (s. Anlage)

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Darstellung der einzelnen Schutzgüter, deren Wechselwirkungen und die geplanten Maßnahmen erfolgt in tabellarischer Form (s. Tabelle in der Anlage).

4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Plangebiet gibt es große Industriehallen; das Umfeld ist sehr stark versiegelt. Das Gebiet eignet sich wegen der Nähe zur Universität gut für die geplante Nutzung. Alternativ würde sich eine gewerbliche Nutzung anbieten; dabei wäre die Entwicklung des Umweltzustandes mit den Auswirkungen der jetzigen Planung vergleichbar.

4.4. Ausgleich

Unter Hinweis auf § 1 a Abs. 3 BauGB (umweltschützende Belange in der Abwägung) ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die baulichen Eingriffe - auch wenn es sich um eine andere bauliche Nutzung handelt - bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und zulässig waren.

Der Baum- und Strauchbestand im Westen des Geltungsbereiches bleibt innerhalb der festgesetzten Grünfläche weitgehend erhalten und soll nach Norden fortgesetzt werden. Mindestens 10 % der Sondergebietsfläche ist als Grünflächen anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern (heimische standortgerechte Arten) zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Auch östlich entlang der neuen Erschließungsstraße sind Bäume zu pflanzen (alleeartiger Charakter).

4.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Entwurfsphase wurden verschiedene Lösungen zur Führung der Erschließungsstraße und Teilabgrenzungen der verschiedenen Sondergebiete 1, 2 und 3 geprüft sowie spezielle Überlegungen zur Art der baulichen Nutzung angestellt.

Der jetzt im Planentwurf dargestellten Lösung wurde der Vorzug gegeben, da das künftige Sondergebiet mit einem differenzierten Nutzungskonzept einen wesentlichen Zukunftsbaustein für die Stadt Bayreuth darstellt und in unmittelbarer Nähe zur Universität mit der Erweiterung der Technologieachse Synergieeffekte erzielt und damit die Universität selbst gestärkt werden kann.

4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch das geplante Sondergebiet Universität, Forschung und Entwicklung wird das viele Jahre intensiv gewerblich genutzte Gelände im Rahmen des politisch

gewollten städtebaulichen Konzeptes „Technologieachse Bayreuth“ einer neuen Nutzung zugeführt.

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

Wie in der Anlage ausgeführt, sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation der Umweltauswirkungen vorgesehen.

Stadtplanungsamt

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 erstellenden 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