PL 610/24 Nr. 8/15

Bayreuth, 27.06.2017
Bö

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 8/15 „Gewerbestandort Nordring“
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/78)

1. Planinhalt

Der gegenständliche Standort eignet sich aus stadtplanerischer Sicht aufgrund der verkehrsgünstigen Lage am Nordring und der heterogenen Nutzungs- und Siedlungsstrukturen im Umfeld (Klinik im Norden, Wohnen im Osten, Dienstleistung, Einzelhandel und Gewerbe im Süden sowie Naturraum und Naherholungsgebiet Rotmainaue im Westen) für die Ansiedlung nicht störenden Gewerbes. Die Stadt Bayreuth setzt mit dieser gewerblichen Nachverdichtung ihr übergeordnetes städtebauliches Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ um. Konkret beabsichtigte mit der Rehau AG & Co. ein nicht störender Gewerbebetrieb, an diesem Standort eine Büronutzung für die Bereiche Produkt- und Prozessentwicklung sowie Informationstechnologie umzusetzen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 8/15 „Gewerbestandort Nordring“ (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8/78) und der parallel durchgeführten Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 20 „Gewerbestandort Nordring“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung nicht störenden Gewerbes geschaffen.

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet, in dem sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Wesentlichen nach § 8 BauNVO richtet. Nutzungen wie Tankstellen oder Vergnügungsstätten mit erheblichen städtebaulichen Störpotenzialen für das Gewerbegebiet oder die angrenzenden Nutzungen werden ausgeschlossen. Einzelne Nutzungen wie Betriebswohnungen und Verkaufsstätten von Betrieben können unter bestimmten Bedingungen als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB genehmigt werden. Der Bebauungsplan enthält zudem Emissionskontingente nach DIN 45691, Zusatzkontingente, passive Schallschutzmaßnahmen sowie schalltechnische Hinweise und Erläuterungen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die Baugrenzen ermöglichen eine gewerbegebietstypische und zeitgleich an diesem Standort städtebaulich verträgliche bauliche Ausnutzung der Grundstücke im Geltungsbereich.

Die festgesetzten Verkehrsflächen entsprechen den zu erhaltenden bestehenden Straßenstrukturen, während die Erschließung folgendermaßen ge-

trennt wird: Der motorisierte Individualverkehr fährt über den Zufahrtsbereich zum Bezirkskrankenhaus zu; im Bereich der Cottenbacher Straße ist nur eine Erschließung für Fußgänger und Radfahrer sowie untergeordneten logistischen Verkehr (nur Tagzeit) vorzusehen.

Der begrünte Lärmschutzwall mitsamt der dort vorhandenen Bäume und Sträucher ist zu erhalten. Nur unter bestimmten umweltverträglichen Bedingungen kann der Lärmschutzwall mit den Bäumen als Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB geöffnet bzw. beseitigt werden. Pkw-Stellplätze sind einzugrünen und wasserdurchlässig auszuführen, mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind einzugrünen sowie mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Menge des einzuleitenden Oberflächenwassers in den städtischen Mischwasserkanal ist auf 70 l/s x ha Grundstücksfläche begrenzt und oberirdische Versorgungsleitungen sind ausgeschlossen (Strom, Telekom, TV-Kabel etc.).

Neben der Begründung sind die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros ifanos-Landschaftsökologie, Nürnberg, sowie die schallschutztechnische Untersuchung nach DIN 45691 des Ingenieurbüros Sorge, Nürnberg, Anlagen zum Bebauungsplan. Die darin enthaltenen Maßnahmen sind somit allgemein rechtsverbindlich.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 8/15 wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth erstellt. Die Bewertung der Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen wird zusammengefasst wie folgt erläutert (ausführlich siehe Begründung mit Umweltbereich je vom 27.06.2017):

a) Schutzgut Boden *(geringe Erheblichkeit)*
Aufgrund der festgestellten Blindgängerverdachtsmomente ist eine Beräumung nach dem SprengG erforderlich. Hinsichtlich der festgestellten Schadstoffbelastungen sind über die bisherigen Gutachten hinausgehende Untersuchungen und Sanierungen erforderlich. Die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl für ein Gewerbegebiet von 0,8 wird auf 0,6 verringert. Ziel dieser Festsetzung ist die Schaffung eines Gewerbegebietes mit verringertem Versiegelungsgrad und der Erhalt der bestehenden parkähnlichen Strukturen.

b) Schutzgut Wasser *(geringe Erheblichkeit)*
Bzgl. der möglichen Schadstoffbelastungen ist auf die Ausführungen zum Schutzgut Boden zu verweisen. Versickerungen in nicht sanierten, schadstoffbelasteten Bereichen sind ausgeschlossen.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Zur Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind Bodenbeläge von Stellplätzen versickerungsfähig auszubilden, ein Mindestanteil an Grünflächen zu sichern, Niederschlagswasserrückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück vorzusehen und Flachdächer zu begrünen. Die Einleitungsmenge in den städtischen Mischwasserkanal ist auf 70 l/s x ha Grundstücksfläche beschränkt.

c) Schutzgut Klima/Luft *(geringe Erheblichkeit)*
Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um ein Freiland-klimatop mit Kaltluftventilationsfunktion (hohe bioklimatische Ausgleichsfunktion). Mit der verringerten Grundflächenzahl sollen die bestehenden parkähnlichen Strukturen erhalten werden.

d) Schutzgut Tiere und Pflanzen *(geringe Erheblichkeit)*
Das Plangebiet befindet sich weder in einem Gebiet der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet einschließlich Neumeldungen) noch sind geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG oder andere kartierte Biotope vorhanden. Das Vorkommen einiger geschützter Fledermaus- und Vogelarten ist gutachterlich nachgewiesen, während für einzelne Arten von einem potenziellen (nicht nachgewiesenen) Vorkommen auszugehen ist. Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet. Der Lärmschutzwall mit entsprechender dichter Vegetation am Nordring, der auch Lebensraum für Flora und Fauna darstellt, ist grundsätzlich zu erhalten. Der Lärmschutzwall mitsamt der dortigen Bäume kann explizit nur als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB unter bestimmten umweltverträglichen Bedingungen geöffnet oder beseitigt werden. Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind zu begrünen, mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büro ifanos-Landschaftsökologie vom 28.02.2017 ist Anlage zum Bebauungsplan und die darin enthaltenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind somit allgemein rechtsverbindlich.

e) Schutzgut Mensch (Erholung) *(geringe Erheblichkeit)*
Das Plangebiet grenzt an medizinische Einrichtungen im Norden, Wohngebiete im Osten und Naherholungsbereiche im Westen an. Störende Gewerbebetriebe werden ausgeschlossen. Die parkähnlichen Strukturen, die für die Bevölkerung als Grünfläche nutz- und erlebbar gemacht bzw. bleiben sollen, sind zu erhalten.

f) Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen) *(geringe Erheblichkeit)*
Auf das Plangebiet wirken sowohl Verkehrslärmimmissionen (v.a. Nordring) als auch Lärmimmissionen (als Vorbelastung) aus dem Bereich Neue Spinnerei Bayreuth (NSB) ein. Die sensiblen Klinik- und Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes als auch die

schutzbedürftigen Räume innerhalb des Plangebietes sind zu schützen. Störende Nutzungen im Geltungsbereich sind ausgeschlossen. Zu diesem Zweck enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zu Emissionskontingenten nach DIN 45691, Zusatzkontingenten, passive Schallschutzmaßnahmen sowie schalltechnische Hinweise und Erläuterungen entsprechend der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Sorge vom 16.02.2017 (Anlage zum Bebauungsplan). Der Lärmschutzwall kann als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB nur dann geöffnet werden, wenn der ursprüngliche Schutzzweck durch ein Gebäude erfüllt wird (gutachterlicher Nachweis erforderlich) und Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

g) Schutzgut Landschaft *(geringe Erheblichkeit)*
Das Plangebiet liegt im Siedlungskernbereich (344 m üNN bis 337 m üNN). Der Lärmschutzwall mit seiner Vegetation sowie die Bauminsel im Inneren des Plangebietes sind landschafts- und ortsbildprägende Elemente. Der Lärmschutzwall ist grundsätzlich zu erhalten. Eine Öffnung ist als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB nur unter bestimmten umweltverträglichen Bedingungen möglich. 10 % der Grundstücksflächen sind zu begrünen, mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die parkähnlichen Strukturen im Plangebiet sind zu erhalten.

h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter *(keine Erheblichkeit)*
Es befinden sich keine Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden als Abwägungsergebnis die folgenden Änderungen am Bebauungsplanentwurf Nr. 8/15 vorgenommen:

- Klarstellung des Tankstellenausschlusses im Gewerbegebiet: Nur Tankstellen mit Verkauf fossiler Brennstoffe sind unzulässig; Elektrotankstellen sind allgemein zulässig.
- Festsetzung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 (Emissionskontingente, Zusatzkontingente, passive Schallschutzmaßnahmen sowie schalltechnische Hinweise und Erläuterungen)
- Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB zur Öffnung bzw. Beseitigung des Lärmschutzwalls
- Begrenzung der Einleitungsmenge von Oberflächenwasser in städtischen Mischwasserkanal auf 70 l/s x ha Grundstücksfläche
- Festsetzung von Dachbegrünung bei Flachdach

- Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB: Entfernung von Bäumen und Sträuchern im Bereich des Lärmschutzwalls
- Herausnahme der nicht mehr betriebenen Richtfunktrasse aus dem Bebauungsplanentwurf
- Hinweise auf Kampfmittel und Altlasten
- Aufnahme einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) als gesonderte Anlage in den Bebauungsplanentwurf

Aufgrund der Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben wurden, waren als Ergebnis der Abwägung die folgenden weiteren Planänderungen erforderlich:

- Änderung der Werte der Lärmkontingentierung gem. DIN 45691:
  - Richtungssektor D: +8 dB statt +9 dB (tags)
  - Richtungssektor E: +7 dB statt +3 dB (nachts)
  - Richtungssektor F: +14 dB statt + 10 dB (nachts)
- Konkretisierung der Festsetzung des Ein- und Ausfahrtsbereiches in der Cottenbacher Straße:
  „Ein- und Ausfahrtsbereich für Fußgänger und Radfahrer (ganztägig) sowie für untergeordneten Besucher-, Taxi- und Anlieferungsverkehr (nur während der Tagzeit, 06:00-22:00 Uhr)."
- Klarstellung: Der Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe von 21 m als Höchstmaß ist die aktuelle Geländeoberkante (z.B. im östlichen Bereich des Plangebietes 338 m üNN).

Nachdem der Bebauungsplanentwurf nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB geändert wurde, war eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Es konnten jedoch Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den o.g. geänderten Teilen abgegeben werden.

Eine erneute Planänderung war nach der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

4. Abwägung Planungsalternativen

Standort

Der Stadt Bayreuth stehen in den klassischen Gewerbelagen (Gewerbegebiete, Industriegebiete oder gewerblichen Lagen in Mischgebieten) kaum mehr geeignete Flächen für Gewerbetreibende, die an einer Neuansiedlung, Betriebsverlagerung oder Expansion innerhalb oder nach Bayreuth interessiert sind, zur Verfügung. Standortalternativen bestanden und bestehen somit nicht. Mit dem Bebauungsplan setzt die Stadt Bayreuth ein übergeordnetes städtebauliches Ziel - gewerbliche Nachverdichtung, Innenent-

wicklung vor Außenentwicklung - an einem für die Ansiedlung nicht störenden Gewerbes geeigneten Standort um. Vergleichbare integrierte und geeignete Standorte mit diesen strukturellen Eigenschaften (v.a. Größe) sind im Stadtgebiet nicht vorhanden resp. nicht verfügbar.

Die Nichtaufstellung des Bebauungsplans als Null-Variante hätte zur Folge, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet weiterhin nach dem Einfügungsgebot richten würde. Zulässigkeit wären somit nur Klinikgebäude im baulichen Maßstab des angrenzenden Klinikgeländes. Die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe wäre somit an dieser Stelle planungsrechtlich nicht zulässig. Die grundsätzliche Alternative, gewerbliche Baugrundstücke im peripheren Stadtgebiet zu mobilisieren, widerspricht sowohl den Zielen und Vorgaben des BauGB als auch den übergeordneten städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bayreuth.

Planinhalt

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes (insbesondere die Möglichkeit, eine Vielzahl verschiedener Arten an Gewerbebetrieben und damit verträglicher Nutzungen zu realisieren, die als verträgliches Höchstmaß definierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die großzügigen Baugrenzen) implizieren per se eine Vielzahl verschiedener Nutzungs- und Bebauungsvarianten.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind. Die Betrachtung von Alternativen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen, erübrigt sich, da diese Planungsalternativen städtebaulich nicht verträglich wären.

Stadtplanungsamt: