

**Bebauungsplanverfahren Nr. 9/16
"Gewerbestandort Tunnelstraße"**

BEGRÜNDUNG

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 27.02.2018

**1. Zur Planaufstellung
1.1 Veranlassung und Planziel**

Die Flurstücke mit den Nummern 380/62, 380/23, 380/60, 380/22, 1285/2 TF (jeweils Gemarkung Bayreuth), ehemals Flächen mit Bahnnutzungen (u.a. Lokschuppen, Drehscheibe, Tankstellen, Schrottlager, Kokslager, Ölabscheider) zwischen dem Bahnhof Bayreuth und der Tunnelstraße, liegen aktuell teilweise brach. Im Bestandsgebäude auf dem Flurstück mit der Nummer 380/23 (Tunnelstraße 15) befinden sich aktuell Büronutzungen. Außerdem sind untergeordnete Wohnnutzungen vorhanden, die perspektivisch aus städtebaulicher Sicht nicht zu erhalten sind, jedoch aktuell Bestandsschutz genießen. Darüber hinaus werden Teilflächen als Parkplatz genutzt.

Der gegenständliche Standort eignet sich aus stadtplanerischer Sicht aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Tunnelstraße und am Hauptbahnhof sowie der heterogenen Nutzungs- und Siedlungsstrukturen im weiteren Umfeld für die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aller Art (gemäß § 8 BauNVO).

Der Grundstückseigentümer ist ebenfalls an einer weiteren Verwertung der Grundstücke (mit Nahversorgung / Discounter) interessiert, so dass stadtplanerische Innenentwicklungspotentiale und Brachflächennachnutzungen umsetzbar erscheinen. Zwar wurde das Areal im beschlossenen Nahversorgungskonzept der Stadt Bayreuth (Fortschreibung 2013/14) weder als Nahversorgungszentrum (zentraler Versorgungsbereich i. e. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) noch als Nahversorgungsbereich planerisch bestimmt. Ein nicht großflächiger Lebensmittelmarkt in der Tunnelstraße wäre aber als Gewerbebetrieb in einem Gewerbegebiet zulässig und würde

auch die Versorgungsqualität mit Gütern des täglichen Bedarfes für die Bewohner östlich des Hauptbahnhofes verbessern, da der maßgebliche Bereich aufgrund des aktuellen Angebotes als einfach „versorgter Siedlungsbereich“ einzustufen ist.

Planungsrechtlich ist eine rechtssichere Limitierung der möglichen, künftigen Verkaufsflächen auf max. 800 qm eines Nahversorgers mit dem zur Verfügung stehenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nur eingeschränkt möglich, z. B. durch die Festsetzung von engen Baugrenzen. Seitens des Vorhabenträgers wird zur langfristigen Verwertbarkeit des Standortes und zur Vermeidung von Befreiungstatbeständen in einem späteren Baugenehmigungsverfahren, aufgrund eng gefasster Baugrenzen, eine großzügige Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen favorisiert.

Aus diesem Grund wird zur Sicherung der städtebaulichen Verträglichkeit einer solchen Standortnutzung ein „Städtebaulicher Vertrag“ zwischen der Stadt Bayreuth und dem Vorhabenträger geschlossen, in dem eine städtebaulich verträgliche Verkaufsflächenbeschränkung rechtlich geregelt wird.

Gemäß den Inhalten des Vertrages verpflichten sich die Grundstückseigentümerin bzw. deren Rechtsnachfolger zur Beschränkung der Verkaufsfläche eines möglichen Nahversorgers auf maximal 800 qm.

Ein Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von 800 m² hat nur dann keine städtebaulichen Negativauswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO und verursacht keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsgebiete, wenn das Warenangebot des Vorhabens wie folgt zusammengesetzt ist:

- Zur Sicherung der Grundversorgung hat das angebotene Kernsortiment schwerpunktmäßig aus Gütern des täglichen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente) zu bestehen. Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gehören gem. SEEK der Stadt Bayreuth: Drogeriewaren, Körperpflege-Artikel, Reinigungsmittel, Arzneimittel, Reformwaren, Naturkost, Zeitschriften, Zeitungen, Blumen und Kleinpflanzen, Nahrungs- und Genussmittel.
- Die gem. SEEK der Stadt Bayreuth nicht nahversorgungsrelevanten Randsortimente dürfen nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche umfassen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt an der Tunnelstraße.

Außerdem sind zur Verbesserung der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder im (östlichen) Bereich des Hauptbahnhofes (gemäß Beschluss des Bauausschusses zum Strategie- und Handlungskonzept zum Fahrradparken

am Hauptbahnhof Bayreuth vom 11.07.2017, hier Standort 3) im Planentwurf Flächen zur Erstellung von qualitativ hochwertigen Fahrradstellplätzen berücksichtigt. Hierzu werden im Weiteren seitens der Stadt Bayreuth in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer Flächen zu erwerben sein, die im aktuellen Bebauungsplanentwurf als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Radstellplätze)“ festgesetzt sind.

Die Ergebnisse einer bereits durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, Büro OPUS vom 02.08.2016) und des vorliegenden Verkehrsgutachtens (Fa. PB Consult vom 02.11.2016) zeigen keine fachlichen Bedenken, die gegen die geplanten Nutzungen sprechen.

Die saP ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens ist folgendes Fazit zu entnehmen:

„In der Gesamtbetrachtung entspricht der betrachtete Knotenpunkt zur ungünstigsten Betrachtungsstunde einer Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV) nach HBS von B (gut). Dies ist bei der abendlichen Spitzenstunde der Fall. Ausschlaggebend ist hierbei der Linksabbieger, der aus dem Parkplatz in die Tunnelstraße einfährt. Demnach kann die Errichtung des Discounters auf den Gewerbeflächen, mit dem hierfür angenommenen zusätzlichen Verkehrsaufkommen, in Hinsicht auf eine reibungslose Verkehrsabwicklung, als unbedenklich gesehen werden.“

1.2 Vorhandene Bauleitplanung

Der aktuell wirksame FNP mit integriertem Landschaftsplan stellt auf den gegenständlichen Flächen im Geltungsbereich „Gewerbegebiet“ dar.

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht nicht. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich derzeit nach § 34 BauGB (städttebauliches Einfügungsgebot).

1.3 Topographie und Baubestand

Das Gelände fällt von Westen nach Osten bzw. Südosten (344 m ü. NN bis 340 m ü. NN) ab.

Die relevanten Flächen stellen sich heute als brachliegende Bahnflächen (mit Altgebäuden) mit teilweisen Parkplatznutzungen sowie privaten Grünflächen mit Baumbewuchs entlang der östlichen Flurstücksgrenzen zur

Tunnelstraße dar. Im nördlichen Teilbereich befindet sich ein Gebäude mit Wohn- und Gewerbenutzungen.

1.4 Denkmalschutz:

In einem Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz wurde die Stadt Bayreuth über die Denkmalschutzwürdigkeit der Wagenremise an der Tunnelstraße (Tunnelstraße 13) informiert. Die Wagenremise liegt im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 9/16. Im Bebauungsplan Nr. 9/16 vom 27.02.2018 ist das Gebäude Tunnelstraße 13 als Bestandsgebäude unter „Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter“ dargestellt.

Eine Festsetzung zum erforderlichen Abriss des Bestandsgebäudes besteht nicht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes haben somit keine direkte planungsrechtliche Wirkung auf die Wagenremise.

Das Gebäude befindet sich innerhalb den gem. des o.g. Bebauungsplanentwurfes künftig festgesetzten Flächen der „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze einschließlich deren Zu- und Ausfahrten (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB). Diese Umgrenzung steuert planungsrechtlich die sinnvolle Verortung von Flächen für Stellplätze und Zufahrten. Diese Festsetzung bedeutet im Umkehrschluss ebenfalls kein zwingendes Erfordernis zum Abriss des baulichen Bestandes.

Die aktuellen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen somit der Denkmalschutzwürdigkeit des Bestandsgebäudes nicht entgegen.

2 Planung

2.1 Kenndaten der Planung

Gesamtfläche Geltungsbereich:	ca. 0,91 ha
Gewerbefläche:	ca. 0,65 ha
-davon überbaubare Fläche:	ca. 0,32 ha
Straßenverkehrsfläche:	ca. 0,09 ha
Fußweg:	ca. 0,07 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Ein-/ Ausfahrt):	ca. 0,02 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fahrradstellplätze):	ca. 0,02 ha
Grünfläche / Fläche zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	ca. 0,06 ha

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 9/16 „Gewerbebestandort Tunnelstraße“ wird begrenzt durch

- die Tunnelstraße im Osten und Süden,
- die Bahngleise im Westen,
- die vorhandene Bebauung und die Markgrafenallee im Norden

Somit umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9/16 „Gewerbebestandort Tunnelstraße“ die Flächen folgender Flurstücke (TF = Teilfläche) der Gemarkung Bayreuth:

380/62, 380/60, 380/23, 380/22, 1285/2 TF

2.3 Verfahrensstand

- | | |
|------------------------------------|--|
| 29.03.2017 | Aufstellungsbeschluss des Stadtrates gem. § 2 Abs. 1 BauGB, Zustimmung zur Planung und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB |
| 19.05.2017 | Bekanntmachung Amtsblatt Nr. 8 (2017) |
| 22.05.2017-
19.06.2017 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB |
| 21.03.2018 | Zustimmung des Stadtrates zur Planung und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB |
| 27.04.2018 | Bekanntmachung Amtsblatt Nr. 6 (2018) |
| 07.05.2018 -
07.06.2018 | Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. |

19.12.2018 Beschluss des Stadtrates über die Nutzung und Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9/16 "Gewerbestandort Tunnelstraße" der Stadt Bayreuth als Satzung.

3 Planinhalt

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

3.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die verfahrensgegenständlichen Flächen sollen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässige Tankstellen sind aufgrund des mit dieser Nutzung induzierten Verkehrsaufkommens im Planbereich städtebaulich nicht verträglich und somit unzulässig. Außerdem bestehen grundsätzliche städtebauliche Bedenken gegen eine derartige Nutzung im städtebaulich wertvollen Bahnhofsumfeld.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten sind, mit Verweis auf das bestehende Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Bayreuth, unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16ff. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7, die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4 und maximal zulässigen drei Vollgeschossen beschränkt. Diese Werte (GRZ/GFZ) liegen unter den gemäß § 17 BauNVO möglichen Maximalwerten und sollen die städtebauliche Einfügung der künftigen Nutzungen gewährleisten. Die überbaubare Flurstückfläche wird mit großzügigen Baugrenzen festgesetzt, die nachhaltig ausreichend Entwicklungs- und Planungsspielraum für verschiedene gewerbliche Nutzungen ermöglichen sollen.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf III beschränkt. Dieses Maß lässt ausreichend Gestaltungsspielraum für die Realisierung von gewerblichen Nutzungen. Darüber hinaus wird durch die Begrenzung der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse eine städtebaulich verträgliche Einfügung möglicher neuer baulicher Anlagen in das relevante städtebauliche Umfeld erreicht.

3.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 u. 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flurstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Dies dient der Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung, Verringerung der Versiegelung und soll ausreichend begrünte Freiflächen sichern.

Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 der BayBO, um ausreichend Freiflächen zwischen baulichen Anlagen zu sichern, die gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleisten.

3.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO); Sonstige Planzeichen

Flachdächer dürfen eine maximale Dachneigung von 3 Grad nicht überschreiten. Pultdächer sind mit einer Minstdachneigung von 7 Grad auszuführen.

Gebäude mit geschlossenen Wandflächen sind zur Verbesserung des Mikroklimas mit hochwüchsigen, dauerhaften Klettergehölzen zu begrünen.

Entlang der den Bahnanlagen zugewandten Flurstücksgrenze ist eine dauerhaft zu unterhaltende bauliche Einfriedung (z.B. Zaunanlage) mit einer Mindesthöhe von 1,80 Metern zu errichten. Diese Festsetzung dient zur Gewährleistung der Sicherheit im Bahnverkehr und soll unzulässige Personenbewegungen in den Gleisanlagen (z.B. Wegeabkürzung zum Bahnsteig durch unbefugte Personen) verhindern.

3.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 und Nr. 22 BauGB)

Die verkehrliche Erschließung der Flurstücke erfolgt über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt, die nördlich der Bestandszufahrt mittels „Ein- und Ausfahrtsbereich“ festgesetzt wird.

Zudem werden im nordöstlichen Flurstücksbereich der Nummern 380/23 Flächen für Abstellplätze für Fahrräder mittels „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Radstellplätze, bauliche Anlagen / Überdachungen sind zulässig)“ festgesetzt. Auf diesen Flächen sollen zur Verbesserung der Fahrradstellplatzsituation im östlichen Bereich des Hauptbahnhofes qualitativ hochwertige Fahrradstellplätze entstehen, die maßgeblich zur Förderung einer intermodalen (verkehrsträgerübergreifenden), nachhaltigen Mobilität in der Stadt Bayreuth beitragen sollen. Hierzu sind auch bau-

liche Maßnahmen und Einhausungen erforderlich, die erst in der weiteren Umsetzungsplanung auf diesen Flächen zu verorten sind.

Die Erschließung der nördlich und westlich des Geltungsbereich verorteten Bahnanlagen wird mittels „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Ein- und Ausfahrtsbereich)“ festgesetzt.

Die Pkw-Stellplatzflächen werden mittels Umgrenzung von Flächen für Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten festgesetzt.

Straßenverkehrsflächen und Fußwege sind zur besseren Unterscheidbarkeit der Flächen für die jeweiligen Verkehrsträger und Verkehrsarten gesondert ausgewiesen. Maßgeblich ist zur Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen von den privaten Grundstücksbereichen die ebenfalls festgesetzte Straßenbegrenzungslinie.

3.5 Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im mittigen, östlichen Planungsbereich wird ein Standort zur Müllentsorgung festgesetzt. Dieser soll als Müllsammelplatz für die künftige Nutzung dienen und ist für den Entsorgungsbetrieb von der Tunnelstraße aus direkt erreichbar.

3.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Das ökologische Verbundsystem soll gefördert und durch weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ergänzt werden.

Im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen soll standortgerechtes, einheimisches Pflanzenmaterial bevorzugt werden.

Ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich, da der bisherige Flächenbestand, auf dem eine bauliche Entwicklung zulässig ist, umgenutzt wird und somit kein neuer Eingriffstatbestand nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vorliegt.

3.7 Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft, sowie die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird für die Baugrundstücke eine maximale Regenwasserableitung in Abhängigkeit der Grundstücksfläche festgesetzt. Die maximale Drosselabflusspende beträgt demnach 70l/s*ha

Grundstücksfläche in den städtischen Mischwasserkanal. Auf den Baugrundstücken sind zudem Maßnahmen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (wie z.B. Stauraumkanal) durch den Bauherren auf dem privaten Grundstück vorzusehen.

Diese Festsetzung wurde in enger Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Bayreuth in den Bebauungsplan aufgenommen und dient der Sicherstellung der Funktion der städtischen Kanalinfrastrukturen gemäß des Generalentwässerungsplans der Stadt Bayreuth. Der Nachweis entsprechender Maßnahmen zur Begrenzung der Drosselabflussspende erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Im GE sind die Pult- und Flachdächer aller baulichen Anlagen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm betragen.

Aus Gründen der Sicherheit des Bahnbetriebes und deren baulicher Anlagen dürfen Abwässer nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden und eine Versickerung in Gleisnähe ist nicht zulässig.

3.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)

Im Rahmen der im Verfahren durchgeführten „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (saP) werden die nachfolgenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen genannt, die ebenfalls in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen werden und durch „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt sind:

- Die Spiegelwirkung von Glasflächen ist durch entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 Prozent zu reduzieren.
- Transparente Glasflächen, durch welche hinter ihr liegende Landschaften sichtbar bleiben, sind nicht zulässig.
- Das Anbringen von zwei Fledermaus Großraumhöhlen und zwei Spaltenkästen im näheren Umfeld, auf einer den Gleisen abgewandten Gebäudeseite, ist erforderlich. Die Fledermauskästen müssen einen freien Anflug haben und in einer Höhe von 3 bis 5 m in Ost-, Süd- oder Westausrichtung angebracht werden.
- Das Anbringen von vier Mehrfach-Feldsperlingsnistkästen im näheren Umfeld auf einer den Gleisen abgewandten Gebäudeseite ist erforderlich. Die Feldsperlingskästen müssen einen freien Anflug haben und in einer Höhe von 3 bis 5 m in Ost-, Süd- oder Westausrichtung angebracht werden.

Mind. 10% der Flurstücksfläche im GE sind zu begrünen und mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünbestände). Diese Flächen sind dauerhaft zu pflegen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Altlastenverdachtsflächen gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Die relevanten Flurstücke befinden sich im Altlastenkataster gem. Art. 3 BayBodSchG, da aufgrund der bisherigen Nutzung mit Bahnbetriebsanlagen mit Altlasten zu rechnen ist.

3.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Begrünung des Baugebietes wird bei der Planung auf bestehende Bäume Rücksicht genommen.

Es werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, um qualitative Grünflächen im Gebiet zu sichern.

- Pro 4 Stellplätze ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Auf der für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche ist die grüne Böschung mit den Bestandsbäumen sowie Strauchfläche zu erhalten.

Die Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen vorrangig der Gliederung und Durchgrünung des Siedlungsraumes sowie der bodenschonenden Gestaltung der Grundstücksflächen. Des Weiteren haben diese Festsetzungen klimaökologische Ausgleichsfunktion. Darüber hinaus hat das Anpflanzen von Bäumen eine ökologische Funktion, die in der Aufnahme von CO₂ und der Filterwirkung für das Mikroklima besteht.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Der Umweltbericht (integrierte Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches) entspricht ebenfalls den Anforderungen des UVPG.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da die nach UVPG, Anlage 1 Nr. 18 angeführten Schwellenwerte und Kriterien nicht erreicht oder erfüllt sind.

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Die Flurstücke mit den Nummern 380/62, 380/23, 380/60, 380/22, 1285/2 TF (jeweils Gemarkung Bayreuth), ehemals Flächen mit Bahnnutzungen (u.a. Lokschuppen, Drehscheibe, Tankstellen, Schrottlager, Kokslager, Ölabscheider) zwischen dem Bahnhof Bayreuth und der Tunnelstraße, liegen aktuell teilweise brach. Im Bestandsgebäude auf dem Flurstück mit der Nummer 380/23 (Tunnelstraße 15) befinden sich aktuell Büronutzungen. Außerdem sind untergeordnete Wohnnutzungen vorhanden, die perspektivisch aus städtebaulicher Sicht nicht zu erhalten sind, jedoch aktuell Bestandsschutz genießen. Darüber hinaus werden Teilflächen als Parkplatz genutzt.

Der gegenständliche Standort eignet sich aus stadtplanerischer Sicht aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Tunnelstraße und am Hauptbahnhof sowie der heterogenen Nutzungs- und Siedlungsstrukturen im weiteren Umfeld für die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aller Art (gemäß § 8 BauNVO).

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt an der Tunnelstraße.

Außerdem sind zur Verbesserung der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder im (östlichen) Bereich des Hauptbahnhofes (gemäß dem Beschluss des Bauausschusses zum Strategie- und Handlungskonzept zum Fahrradparken am Hauptbahnhof Bayreuth vom 11.07.2017, hier Standort 3) im Plamentwurf Flächen zur Erstellung von qualitativ hochwertigen Fahrradstellplätzen berücksichtigt. Hierzu werden im Weiteren seitens der Stadt Bayreuth in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer Flächen zu erwerben sein, die im aktuellen Bebauungsplanentwurf als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Radstellplätze)“ festgesetzt sind. Entsprechende erste erfolgversprechende Gespräche wurden seitens des Grundstücksamtes der Stadt Bayreuth mit der Grundstückseigentümerin geführt.

4.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Im Verfahren sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen des Baugesetzbuches, der Naturschutzgesetze und die Bayerische Bauordnung zu berücksichtigen.

Die aktuell geplanten Gewerbegebietsflächen des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens wurden hinsichtlich ihrer Erheblichkeit für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Mensch

(Lärm, Erholung), Landschaft, Kultur- und Sachgüter einer Bewertung unterzogen.

Die Nutzung der Flächen für gewerbliche Nutzungen aller Art ist aufgrund der städtebaulich integrierten Lage im Stadtgebiet, in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofes Bayreuth, als besonders geeignet zu bewerten.

Wichtiges umweltrelevantes Ziel entsprechend dem Baugesetzbuch ist:

= sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie die Nutzung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung.

4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen mit den geplanten Maßnahmen (s. Tabelle im Anhang)

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

Die Darstellung der einzelnen Schutzgüter, Wechselwirkungen und geplanten Maßnahmen erfolgt in tabellarischer Form (s. Tabelle im Anhang).

4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Basisszenario:

Aktuell befinden sich auf den ehemaligen Flächen mit Bahnbetriebsanlagen teilweise alte technische Gebäude und Anlagen, bzw. Teilflächen werden als Parkplatz genutzt. In weiteren Teilbereichen sind vereinzelte Baumstandorte und Sträucher vorhanden. Die südlichen und östlichen Randbereiche (Böschungen) sind durch Bäume geprägt. Die Flächen erfüllen im Bestand als Brachflächen keine hochwertigen städtebaulichen Funktionen. Sie sind als zentrums- und bahnhofsnahe private Brach- bzw. Grünfläche zu bezeichnen.

Nullvariante:

Bei Nichtdurchführung der Planung sind im Planareal Vorhaben grundsätzlich planungsrechtlich zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Eine aktive städtebauliche und planungsrechtliche Steuerung zukünftiger Projektplanungen an diesem städtebaulich integrierten Standort wäre auf Grundlage der aktuellen planungsrechtlichen Situation schwierig. Ohne planungsrechtlich eindeutige Vorgaben, wie im vorliegenden Bebauungsplanentwurf, können unerwünschte negative Auswirkungen für die Planflä-

chen und das direkte städtebauliche Umfeld langfristig nicht ausgeschlossen werden.

Planungsszenario:

Aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes wird zukünftig eine städtebaulich integrierte und umfeldverträgliche Nutzung als Gewerbegebiet gesteuert und im Bauleitplanverfahren können alle relevanten Belange umfassend eingebracht und berücksichtigt werden.

Die zukünftige, planungsrechtlich zulässige Versiegelung von Flächen soll durch Beschränkung der max. zulässigen GRZ auf 0,7 verringert und so eine städtebaulich verträgliche Bodennutzung erreicht werden, die sich in Orts- und Landschaftsbild einfügt. Hierzu trägt auch die Beschränkung der max. zulässigen GFZ auf 1,4 mit drei zulässigen Vollgeschossen bei.

4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen der Planung sind der anhängenden Tabelle zu entnehmen.

Ein ökologischer Ausgleich ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, da die Fläche schon teilweise bebaut ist und Eingriffe bereits vor der Planung nach Maßgabe des Einfügungsgebotes im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zulässig waren und somit kein neuer Eingriffstatbestand vorliegt.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei den gegenständlichen Flächen des Bebauungsplanverfahrens handelt es sich maßgeblich um einen Bereich mit Entwicklungspotenzialen für gewerbliche Nutzungen. Wohnnutzungen wären aufgrund der vorliegenden Rahmenbedingungen (Lage, gewerbliche Nutzungen im direkten baulichen Umfeld der Tunnelstraße und Markgrafentalallee sowie die westlich angrenzenden Bahnbetriebsanlagen und Bahngleise städtebaulich nicht gewünscht (Immissionsschutzproblematik).

Als weitere Planungsalternative wurde die Möglichkeit einer Nutzung der Flächen zur Errichtung eines zentralen Fernbusbahnhofes geprüft. Im Ergebnis wurde diese Planungsvariante nicht weiterverfolgt, da zu den aktuell gehandelten Grundstückspreisen am Markt eine derartige Verwertung nicht wirtschaftlich darstellbar ist.

4.6 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Umweltprüfung wurde aufgrund von Fachgutachten (mit Relevanz für die zu untersuchenden Schutzgüter) durchgeführt, die der Stadtverwaltung vorliegen. Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine signifikanten Schwierigkeiten aufgetreten.

4.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung sind der anhängenden Tabelle zu entnehmen.

4.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der gegenständliche Standort eignet sich aus stadtplanerischer Sicht aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Tunnelstraße und am Hauptbahnhof sowie der heterogenen Nutzungs- und Siedlungsstrukturen im Umfeld für die Ansiedlung von Gewerbe. Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 9/16 "Tunnelstraße" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen.

Es sind bereits heute Vorhaben nach den Maßgaben des Einfügungsgebotes gem. § 34 BauGB zulässig. Durch die Bauleitplanung in einem bebaubaren Gebiet werden keine weitergehenden Nachteile hinsichtlich der im BauGB genannten Schutzgüter erwartet. Die Auswirkungen sind als insgesamt gering zu beurteilen.

5. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, Bay RS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl S. 82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372)

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I 1991 S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2017 (BGBl. I S. 1298),

Stadtplanungsamt

**Bebauungsplanverfahren Nr. 9/16
"Gewerbstandort Tunnelstraße"**

Anlage zum Umweltbericht - Beurteilung der Umweltauswirkungen (Tabelle)

Schutzgüter	Bestandsaufnahme (Beschreibung)	Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung einschl. Einstufung der Umweltherheblichkeit				Geplante Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichsmaßnahmen	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
		Baubedingte Ausw.	Anlagebedingte Ausw.	Betriebsbedingte Ausw.	Ergebnis		
Fläche / Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Brachfläche, Parkplatz (betoniert) • Gehölzaufwuchs, Altgras, Schotterflächen, Ruderalvegetation • ungenutzte Fläche • leichte Hanglage • keine Bodendenkmäler 	<ul style="list-style-type: none"> • Während der Bauarbeiten Nutzung der Flächen als Bau- oder Zwischenlager • Verdichtung des Bodens durch Befahren <p>Geringe Erheblichkeit</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Durch Baumaßnahmen kommt es zu einer Flächeninanspruchnahme/ dauerhaften Flächenumwandlung <p>Geringe Erheblichkeit</p>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Höchstzulässige GRZ wird gegenüber der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmten Obergrenze auf 0,7 verringert (Gewerbegebiet mit verringertem Versiegelungsgrad)	Baugenehmigungsverfahren
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • kein Wasserschutzgebiet • durch das Plangebiet verläuft kein Oberflächengewässer 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Begrenzte Einleitungsmenge (70 l/s x ha Grundstücksfläche) in städtischen Mischwasserkanal, Niederschlagswasserrückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück, Dachbegrünung bei Flach- und Pultdach	Baugenehmigungsverfahren
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtklima 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Verringerte GRZ von 0,7 und Erhalt der Grünstrukturen, Dachbegrünung und sonstige Begrünungsmaßnahmen	Baugenehmigungsverfahren
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Nähe zu einem Gebiet der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet einschl. Neumeldungen) • Keine geschützten Biotope gem. §30 BNatSchG • <u>Nachgewiesenes Vorkommen</u> der folgenden Fledermausarten: Großer Abendsegler, Flughörnchen, Zwergfledermaus; potenzielles (nicht nachgewiesenes) Vorkommen weiterer Fledermausarten • <u>Nachgewiesenes Vorkommen</u> der folgenden Reptilien: Zauneidechse • <u>Nachgewiesenes Vorkommen</u> der folgenden Vogelarten: Feldsperling, Klappergrasmücke, Turmfalke; potenzielles (nicht nachgewiesenes) Vorkommen weiterer Vogelarten 	Geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Im Zuge der Flächenumwandlung kommt es zu einem tatsächlichen Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, aber gegenüber der planungsrechtlichen Ausgangssituation keine Verschlechterung, da eine Bebauung nach § 34 BauGB grundsätzlich bereits zulässig ist • Ggf. Vogelschlag an Glasfassaden <p>Mittlere Erheblichkeit</p>	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Erhalt der bestehenden begrünten Böschung (Erhalt der Bäume u. Sträucher); Pro 4 Stellplätze ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Zuwegungen ausgebaut sind, dauerhaft zu begrünen; Festsetzung von verbindlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen entsprechend der saP des Büros OPUS vom 02.08.2016; Mindestens 10 % der Flurstücksfläche im GE sind zu begrünen und mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen	Baugenehmigungsverfahren

Mensch (Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> Im Umfeld gewerbliche und Mischnutzungen sowie Bahntrasse (Bayreuth Hbf) 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Ausschluss störender Gewerbebetriebe; Erhalt der Grünstrukturen	Baugenehmigungsverfahren
Mensch (Lärm-Immissionen)	<ul style="list-style-type: none"> Lärmimmissionen durch zusätzlichen (aber bereits heute zulässigen) Kfz-Verkehr zum Gewerbegebiet 	<ul style="list-style-type: none"> Während der Bauarbeiten Lärmentwicklung und Schadstoffimmissionen durch Einsatz von Baufahrzeugen und -geräten <p>Geringe Erheblichkeit</p>	Geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> Erhöhtes Verkehrsaufkommen mit einhergehenden erhöhten Immissionen von Licht, Lärm und Schadstoffen Ebenfalls erhöhte Immission durch Dauerbeleuchtung Parkplätze und Werbeschilder <p>Geringe Erheblichkeit</p>	Geringe Erheblichkeit		Baugenehmigungsverfahren
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Lage im Stadtgebiet: Siedlungskernbereich, Gefälle 342 müNN bis 339 müNN von Nord nach Süd Landschaftsbildprägende Elemente: Vegetation auf der bestehenden Böschung (Bäume und Sträucher) 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Erhaltung der bestehenden begrünter Böschung (Erhalt der Bäume u. Sträucher); Pro 4 Stellplätze ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Zuwegungen ausgebaut sind, dauerhaft zu begrünen; Mindestens 10 % der Flurstücksfläche im GE sind zu begrünen und mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen	Baugenehmigungsverfahren
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden 	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Kein Erfordernis	Kein Erfordernis

Stadtplanungsamt: