PL 610/24 Nr. 9/16

Bayreuth, 19.12.2018
Hei

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 9/16 "Gewerbestandort Tunnelstraße"

1. Planungsanlass und –ziel

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 im Planentwurf Flächen zur Erstellung von qualitativ hochwertigen Fahrradstellplätzen berücksichtigt.

Die Ergebnisse der 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.

2. Verfahrensablauf

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 berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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 berührten Behörden und sonstigen 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.
11.01.2019	Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 9/16 "Gewerbestandort Tunnelstraße“ durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 1 (2019) der Stadt Bayreuth.

3. Behandlung der Umweltbelange

Der Umweltbericht wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth erstellt und entspricht den Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Die Bewertung der Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen wird zusammengefasst wie folgt erläutert (ausführliche Darstellungen sind der Begründung vom 27.02.2018 zu entnehmen):

a) Schutzgut Fläche / Boden (geringe Erheblichkeit)
Die GRZ von 0,7 liegt unter der gem. BauNVO zulässigen Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten (GE). Aufgrund des Ziels der städtebaulichen verträglichen Nachnutzung von Brachflächen in der Innenentwicklung ist dieses Maß mit Blick auf die bauliche Umgebung erforderlich. Durch die Nachnutzung von integrierten Brachflächen wird die Inanspruchnahme neuer bisher nicht versiegelter Flächen, zum Beispiel im Stadtrandbereich, vermieden.
Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Der Hinweis über die Meldepflicht von Bodendenkmälern an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Altlastenverdachtsflächen wurden entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet.

b) Schutzgut Wasser (geringe Erheblichkeit)
Die bisher mit Bahnbetriebsanlagen und Parkplatzflächen genutzten Flächen können zukünftig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Durch die Begrenzung des baulichen Eingriffs mittels Baugrenzfestsetzung, festgesetzte Maßnahmen der Grünordnung, der Dachbegrünung und Niederschlagswasserrückhaltemaßnahmen auf den relevanten Flächen werden die negativen Auswirkungen auf das Grundwasser abgemildert. Die Beschränkung der maximalen Drosselabflussspende von 70 l/s x ha soll eine kontrollierte Zuleitung von Oberflächenwasser zur Kanalisation / Entwässerung ermöglichen.

c) Schutzgut Klima/Luft (geringe Erheblichkeit)
Durch die Bautätigkeit und den mit der Nutzung verbundenen motorisierten Verkehr wird die Belastung der Luft durch Luftschadstoffe nur unwesentlich erhöht, da nur ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen (im Vergleich zur Bestandsverkehrsbelastung im direkten Umfeld) durch die neuen Nutzung zu erwarten ist. Durch Begrenzung des Neubauvolumens über die Festsetzung von Baugrenzen, Beschränkung der GRZ auf 0,7, Begrenzung der Höhenentwicklung auf max. drei Vollgeschosse und Grünordnungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf Luft und Klima gemindert. Zur Verbesserung des Mikroklimas sind Flachdach- und Pultdachflächen zu begrünen.

d) Schutzgut Tiere und Pflanzen (mittlere Erheblichkeit)
Im Bebauungsplangebiet und der direkten Umgebung befinden sich keine Flächen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) sowie keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden einige relevante Fledermausarten, Vogelarten und die Zauneidechse im Gebiet nachgewiesen. Als anlagebedingte Auswirkungen kommt es zum Verlust von Lebensräumen, die jedoch mit den im Rahmen der saP festgestellten und im Bebauungsplan rechtsverbindlich festgesetzten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (Erhalt von Bäumen und Sträuchern im südlichen Teilbereich der Böschung; Begrünung von Fassaden; Anbringung von Fledermausgroßhöhlen und Vogelnistkästen) gemindert werden. Außerdem stellen die anlagebedingten Auswirkungen keine wesentliche Verschlechterung gegenüber der in der Bestandssituation planungsrechtlich und städtebaulich zulässigen Flächennutzungen dar.

e) Schutzgut Mensch (Erholung) (geringe Erheblichkeit)
Durch die Bautätigkeit werden die im Umfeld wohnenden Menschen kurzfristig beeinträchtigt. Ansonsten ist aufgrund der neuen zulässigen Flächennutzungen nicht mit erhöhten Störungswirkungen zu rechnen. Die Neubebauung und die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet stellen eine städtebauliche Aufwertung des direkten Umfeldes dar, da mindestens 10% der Gewerbegebietsfläche zu begrünen sind.

f) Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen) (geringe Erheblichkeit)
Auf den Flächen des Bebauungsplangebietes liegen heute auf Teilflächen bereits Vorbelastungen durch Park(-such)verkehre und der angrenzenden Bahnbetriebsanlagen (u.a. Bahnhof) vor. Aufgrund der zukünftigen gewerblichen Nutzungen werden zusätzliche Verkehrsimmissionen, Licht- und Schadstoffimmissionen entstehen, die allerdings aufgrund der heutigen planungsrechtlichen Situation bereits zulässig sind. Die Bautätigkeiten werden für die im Umfeld wohnenden Menschen (deutlich untergeordnete und geringfügige Nutzung im direkten Umfeld) zeitlich beschränkte zusätzliche Lärmbelästigungen darstellen.

g) Schutzgut Landschaft (geringe Erheblichkeit)
Während der Bauphase ist mit einer Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes durch Baugerüste, Baufahrzeuge und Erdbewegungen zu rechnen. Insgesamt wird das Stadtbild durch die baulichen Veränderungen nachhaltig verbessert. Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine verträgliche Einfügung der neuen Flächennutzungen in das städtebauliche Bestandsumfeld gewährleistet. Darüber hinaus werden die landschaftbildprägenden Elemente (Bäume und Sträucher im südlichen

Böschungsbereich) durch deren Festsetzung zur Erhaltung und die Begrünung von mind. 10 % der Gewerbegebietsflächen sowie dem Pflanzgebot von einem Baum je vier Stellplätzen geschont.

h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter (geringe Erheblichkeit)
Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ergibt sich durch die Neuplanung nicht. Die zwischenzeitlich mit Denkmaleigenschaften bewertete ehemalige Wagenremise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht negativ betroffen.

4. Behandlung und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.05.2017 bis einschließlich 19.06.2017 frühzeitig an der Planung beteiligt (Amtsblatt Nr. 8 vom 19.05.2017).
In Folge der Einwendungen, die sich schwerpunktmäßig auf Fragestellungen des Natur- und Artenschutzes, Altlasten, der Erschließung und Stellplätze bezogen, wurden spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen (saP) durchgeführt und Anpassungen an der verkehrlichen Erschließung vorgenommen. Zudem wurden Änderungen an den Baugrenzen, zur langfristigen Sicherung der Bebaubarkeit und städtebaulichen Verwertung der Flächen, vorgenommen. Des Weiteren wurden die Ergebnisse und erforderlichen Maßnahmen aus der saP in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans umfangreich ergänzt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 07.05.2018 bis einschließlich 07.06.2018 statt (Amtsblatt Nr. 6 vom 27.04.2018). Die dabei eingegangenen Stellungnahmen erforderten keine Planänderung.

Die Behandlung und Abwägung aller Stellungnahmen und Einwände erfolgte im Stadtrat am 19.12.2018 (Gutachten des Bauausschusses vom 04.12.2018). Der Bebauungsplan Nr. 9/16 "Gewerbestandort Tunnelstraße“ vom 21.03.2017, zuletzt angepasst am 27.02.2018, wurde am 19.12.2018 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat beschlossen. Er tritt mit Bekanntgabe im Amtsblatt Nr. 1 (2019) der Stadt Bayreuth am 11.01.2019 in Kraft.

5. Abwägungsergebnis vor dem Hintergrund von Planungsalternativen

Die Einwendungen im Rahmen des Verfahrens beinhalteten im Wesentlichen Bedenken zu vorhandenen Altlasten, Bodenverunreinigungen, Grundwasserschutz, Naturschutz und Bahnbetriebssicherheit aufgrund der bisherigen Nutzung als Bahnbetriebsanlagen (Lokschuppen, Tankstelle etc) und der unmittelbar angrenzenden Gleisanlagen bzw. des Bahnhofes Bayreuth.

Im Rahmen der Bebauungsplankonzeption wurden unterschiedliche Bebauungs- und Nutzungsalternativen (z.B. Fernbushalt) geprüft. Aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen, die maßgebliche bauliche Umgebung und Nutzungsmischung sowie fehlender potenzieller Marktakzeptanz aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (aktuelle Grundstückspreise) ist eine gewerbliche Nutzung auf den Flächen östlich des Bahnhofes städtebaulich sinnvoll. Zudem würden die neuen Flächen für qualitativ hochwertige Fahrradstellplätze, wie im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt, zu einer deutlichen Verbesserung der aktuellen Fahrradstellplatzsituation (unzureichende Anzahl und Qualität von bestehenden Abstellanlagen) am Hauptbahnhof führen.

Seitens privater Einwender wurden, mit Blick auf die langfriste Nutzbarkeit und Verwertung der gegenständlichen Flächen Bedenken gegen die eng gefassten Baugrenzen aus der frühzeitigen Beteiligung geäußert.
Diese Bedenken wurden aufgegriffen und die Baugrenzen zur langfristigen Standortsicherung für gewerbliche Nutzungen großzügiger gefasst. Ausgleichend wurde jedoch ein Mindestmaß der erforderlichen Begrünung von 10% der Gewerbegebietsflächen festgesetzt.

Stadtplanungsamt