

BEGRÜNDUNG

zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 3 „Sondergebiet Logistik“

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Veranlassung

Schon seit Anfang der 90er Jahre gab es Pläne des Bundesverteidigungsministeriums, den Bundeswehrstandort in Bayreuth an der Markgrafenkaserne (als einzigen Standort in Oberfranken) aufzulösen. Seitens der Stadt wurde vehement, aber letzten Endes erfolglos, dagegen angekämpft. Die Nutzung als Kaserne wurde endgültig Mitte 2007 aufgegeben.

Nun steht das knapp 28 ha große Gelände im Norden des Stadtgebiets weitgehend leer. Die Grundstücke wurden von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben –BImA- im Jahre 2010 an zwei Logistikfirmen und die Stadt veräußert.

Die zwischenzeitlich geteilten Grundstücke der ehem. Markgrafenkaserne sollen nun überwiegend einer zivilen gewerblichen Nutzung im Bereich Logistik zugeführt werden. Einen kleinen Teil im Südosten hat bereits die angrenzende Bundespolizei übernommen.

1.2 Verfahrenshinweise

Der vom Stadtplanungsamt erstellte Vorentwurf vom 02.07.2008 wurde dem Bauausschuss am 15.07.2008 und dem Stadtrat am 23.07.2008 vorgestellt. Dem Entwurf wurde zugestimmt und die Einleitung des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 120 „Sondergebiet Logistik“ zusammen mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 3/08 „Regionalzentrum Logistik (ehem. Markgrafenkaserne)“ als Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 18.08. bis zum 15.09.2008 durchgeführt (Plandatum 02.07.2008; Amtsblatt Nr. 16 vom 16.08.2008).

Die Behandlung der dabei eingegangenen Äußerungen wurde im Bauausschuss am 19.04.2011 vorberaten und im Stadtrat am 20.04.2011 beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des am 28.03.2011 geänderten Flächennutzungsplan-Änderungsentwurfes Nr. 3 (alt Nr. 120) wurde in der Zeit vom 30.05. bis 30.06. 2011 durchgeführt (Plandatum 28.03.2011; Amtsblatt Nr. 7 vom 20.05.2011).

Nachdem das mit diesem Bauleitplanverfahren als Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB laufende Bebauungsplanverfahren Nr. 3/08 am 12.09.2011 wesentlich geändert wurde, ist nun eine nochmalige Auslegung gem. § 4a Abs. 3

BauGB notwendig. Diese soll in der Zeit vom 24.10. bis 24.11.2011 (Amtsblatt Nr. 14 vom 14.10.2011) durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan-Änderungsentwurf bleibt dabei unverändert.

1.3 Planunterlagen, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtgebietes östlich der Bundesautobahn A 9 und der B 2 sowie des Großen Kreisels.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplan-Änderungsentwurfes Nr. 3 vom 02.07.2008, geändert am 28.03.2011 beinhaltet ein nahezu rechteckig geformtes Areal nordöstlich des Großen Kreisels an der Stadtgrenze zu Bindlach und umfasst folgende Grundstücke mit den Flurnummern der Gemarkung Bayreuth (TF = Teilfläche):

2604, 2604/21 TF, 2604/24 TF, 2604/25, 2604/26, 2604/27 und 2604/28.

2. Planvorgaben und Planinhalt

2.1. Bestand im Geltungsbereich

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Geltungsbereich ist bereits bebaut und wurde viele Jahre als Kaserne genutzt.

2.2. Vorhandene Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 2009 ist im gesamten Planungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Im Zuge der Arbeiten am ISEK (= integriertes Stadtentwicklungskonzept) wurde die Fläche für den gewerblichen Bereich der Logistik empfohlen; mit der geplanten Darstellung eines Sondergebietes (Logistik) wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Auch die förmliche Festlegung als „Entwicklungsbereich ehemalige Markgrafenkaserne“ am 09.04.2010 enthielt die Zielrichtung Logistik.

3. Planinhalt

Es erfolgt im überwiegenden Teil des Planbereiches eine Umwandlung des Gewerbegebietes in ein **Sondergebiet (Logistik)** gem. § 11 BauNVO. Im Westen wird die bereits vorhandene Grünzone (zwischen 70 und 120 m breit) als **Grünfläche** dargestellt. An der Nordgrenze entlang ist ein kleiner Streifen (ca. 15 m breit) als **Fläche für Bahnanlage** dargestellt.

4. Umweltbericht

Mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung wird eine Nachnutzung von Konversionsflächen (ehemalige Kaserne) vorgenommen, die eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Stadtgebiet zur Folge hat.

Durch das geplante Sondergebiet Logistik wird das seit längerer Zeit brachliegende Gelände am Stadtrand wieder aktiviert und einer sinnvollen Nutzung zugeführt.

Die Umweltauswirkungen der künftigen Nutzung als Sondergebiet Logistik wurden im Hinblick auf die Veränderung von Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luftverhältnisse einer geringen Erheblichkeitsstufe zugeordnet.

Die Umweltauswirkungen der künftigen Nutzung als Sondergebiet Logistik wurden im Hinblick auf die Veränderung des Lebensraums für Tiere und Pflanzen, des Landschaftsbildes und der künftigen Lärmbelastung einer mittleren Erheblichkeitsstufe zugeordnet.

Weitere ausführliche Erläuterungen siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3/08 vom 13.10.2011 Abschnitt 4.

Stadtplanungsamt