

## **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG** gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

### **zum Bebauungsplan Nr. 5/13** **"Technologieachse Bayreuth/Teilbereich 2 – Sondergebiet** **Universität, Forschung und Entwicklung"**

(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 6/76 und 7/12)

#### **1. Planinhalt**

Im ‚Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept‘ ISEK wurde das Impulsprojekt Nr. IP 20 „Technologieachse“ angestoßen. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind nördlich der Dr.-Konrad-Pöhner-Straße 2 unterschiedlich große Bereiche als ‚Sondergebiet - Forschung und Entwicklung‘ dargestellt.

Aus erschließungstechnischer Sicht wurde aus dem Gesamtareal Sondergebiet Forschung und Entwicklung zunächst entlang der Universitätsstraße der Teilbereich 1 überplant, in dem zurzeit das Fraunhofer-Institut realisiert wird. Nun sollen nördlich davon in einem Teilbereich 2 des Sondergebietes verschiedene Nutzungen möglich sein, z. B. Institutsgebäude, Mini-Campus mit kleinem Nahversorger, Gastronomie, Boardinghaus und Studentisches Wohnen.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine GRZ = 0,7 festgesetzt; die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 17 m.

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 alleeartiger Charakter entstehen.

#### **2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17.03. bis einschließlich 14.04.2014 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 4. vom 14.03.2014). Die dabei eingegangenen Äußerungen führten zu verschiedenen Planänderungen, z. B. Eintragung der genauen Lage der Verrohrung des Sendelbaches, Entfernung von geplanten Bäumen im Bereich des Wendehammers, Veränderung der Baugrenze im nördlichen Bereich (größerer Abstand zur Verrohrung des Sendelbaches), textliche Festsetzung im Bereich SO 1 (auch ausnahmsweise studentisches Wohnen zulässig unter bestimmten Voraussetzungen).

Die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 08.09. bis einschließlich 08.10.2014 statt (Amtsblatt Nr.12 vom 29.08.2014). Dabei gingen keine Stellungnahmen von Behörden und Betroffenen ein, die eine Planänderung erforderten.

Die Behandlung und Abwägung aller Stellungnahmen und Einwände im Einzelnen erfolgte im Stadtrat am 26.11.2014 (Gutachten des Bauausschusses vom

18.11.2014). Der Bebauungsplan Nr. 5/13 „Technologieachse Bayreuth/Teilbereich 2 – Sondergebiet Universität, Forschung und Entwicklung“ vom 27.01.2014, geändert am 30.06.2014 wurde als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

### 3. Umweltprüfung

Wichtiges umweltrelevantes Ziel entsprechend dem Baugesetzbuch ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden.

Der Umweltbericht wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth erstellt und entspricht auch den Anforderungen des UVPG.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen wird zusammengefasst wie folgt erläutert (ausführlich siehe Begründung vom 30.06.2014, zuletzt geändert am 17.11.2014):

- a) Schutzgut Boden geringe Erheblichkeit  
Die großflächig vorhandene Bodenversiegelung (Betondecke) wird teilweise entsiegelt und begrünt; die Grundflächenzahl = 0,7.
- b) Schutzgut Wasser geringe Erheblichkeit  
Durch die Neubebauung kann das oberflächennahe Grundwasser und das Oberflächenwasser geringfügig verschmutzt werden. Durch die langfristig geplante Öffnung des verrohrten Sendelbachs wird eine erhebliche Verbesserung des östlich vorhandenen Grünzuges erreicht.
- c) Schutzgut Klima/Luft geringe Erheblichkeit  
Geringfügig erhöhte Luftverschmutzung durch Bautätigkeit und zunehmenden motorisierten Verkehr.
- d) Schutzgut Tiere und Pflanzen geringe Erheblichkeit  
Durch die weitgehende Entsiegelung der vorhandenen Betondecke wird die Situation für dort vorhandene und neu hinzukommende Tiere und Pflanzen wesentlich verbessert.
- e) Schutzgut Mensch (Erholung) geringe Erheblichkeit  
Das Gebiet eignet sich derzeit nicht als Erholungsort; langfristig wird sich östlich davon mit der Neugestaltung des Grünkorridors Sendelbach/-Tappert mit Lückenschluss von Rad- und Fußwegen eine bessere Situation ergeben.
- f) Schutzgut Mensch (Lärm) geringe Erheblichkeit  
Durch die Universitätsstraße ist eine relativ hohe Lärmbelastung bereits vorhanden, die durch die Bautätigkeiten nochmals geringfügig erhöht wird.
- g) Schutzgut Landschaft geringe Erheblichkeit  
Die vorhandene straßenbegleitende Grünfläche ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, soll nach Norden fortgesetzt werden und ist ein Sichtschutz für das künftige Sondergebiet. Die vorgesehene Entsiege-

lung der Flächen stellt eine Verbesserung der landschaftsräumlichen Situation dar.

h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter      geringe Erheblichkeit

Im Plangebiet sind keine geschützten Baudenkmäler bzw. Ensembles bekannt. Es gibt auch keine Sichtbeziehungen zu kulturhistorisch bedeutsamen Gebäuden bzw. Gebäudeensembles.

#### 4. **Planungsalternativen**

Im wirksamen Flächennutzungsplan wurden bereits 2 unterschiedlich große Bereiche für ein Sondergebiet für Forschung und Entwicklung nördlich der Dr.-Konrad-Pöhner-Straße dargestellt. Dieses städtebauliche Entwicklungsziel wurde im anhängigen Bebauungsplan in einem Teilbereich umgesetzt; es stellte sich nicht die Frage nach alternativen Planungsmöglichkeiten bezüglich der Art der baulichen Nutzung (die räumliche Nähe zur Universität ist optimal für die vorgesehenen Nutzungen). Auch ist keine geeignete andere Erschließungsmöglichkeit ersichtlich als über die Universitätsstraße.

Die nun mit Planstand vom 27.01.2014, geändert am 30.06.2014 vorliegende Planung ist bestmöglich auf die Umweltbelange abgestimmt. Es hat eine gerechte Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange stattgefunden.

Stadtplanungsamt: