

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB**

zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 102 und

zum Bebauungsplan Nr. 1/03 b Teilbereich 1

**"Rahmenplan Nürnberger Straße - Süd - Teilbereich 1
(Nahversorgungsstandort)"
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 6/76)**

1. Planinhalt

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth vom 21. 04. 1978 stellt den Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung als Mischgebiet dar. Zwischen Nürnberger Straße und Königsallee verläuft durch das Plangebiet eine Verbindungsstrasse, deren Bedarf für die künftige Stadtentwicklungsplanung nicht mehr gegeben ist. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bayreuth wurde vom Stadtrat am 26. 06. 1996 einstimmig beschlossen. Die Planung entspricht den Zielen des neuen Flächennutzungsplanentwurfs mit integriertem Landschaftsplan sowie der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes für das gesamte Stadtgebiet (Planstand: 7/05).

Im Süden des Geltungsbereiches ist in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK) für Bayreuth ein Nahversorgungsstandort vorgesehen. Wegen der hier bereits vorhandenen Immissionsbelastung ist eine Änderung der Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet in Gewerbegebiet geplant.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 31. 01. bis einschließlich 28. 02. 2005 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 2 vom 21. 01. 05). Die dabei eingegangenen kritischen Äußerungen bezogen sich im wesentlichen auf die vormals geplante Nutzungsänderung von Mischgebiet in Gewerbegebiet an der Nürnberger Straße und führten vorerst zu einer Unterteilung des Planbereiches für das Bebauungsplanverfahren in drei Teilbereiche:

Teilbereich 1: Nahversorgungsstandort

Teilbereich 2: Wohn - und Gewerbepark

Teilbereich 3: Planung noch nicht vorhanden, Eigentümer der vorhanden Gärten hatten noch kein Entwicklungsinteresse.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wurde nicht unterteilt

Die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 29. 08. 05 bis einschließlich 29. 09. 2005 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 17 vom 18. 08. 2005). Die eingegangenen Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung bezogen sich im wesentlichen auf die geplante Nutzungsänderung von Mischgebiet in Gewerbegebiet und führten schließlich an der Nürnberger Straße zu einer Reduzierung des Gewerbegebietes zugunsten einer weiteren Mischgebietdarstellung, wobei der allgemeinen Ent-

wicklung einer Reduzierung der Immissionsbelastung durch das benachbarte Gewerbegebiet auf Wunsch der betroffenen Eigentümer Rechnung getragen wurde. Die eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf TB1 führten zu einer Änderung der Erschließung an der Nürnberger Straße, Veränderung der Baugrenzen und der Planung für die Gewässerrenaturierung "Seitengraben zum Tappert".

Die erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 11. 09. bis 11. 10. 2006 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 18 vom 01. 09. 2006). Dabei gingen keine wesentlichen Stellungnahmen von Behörden und Betroffenen ein, die eine Planänderung notwendig gemacht hätten. Deshalb konnte der Satzungsbeschluss am 29. 11. 2006 durch den Stadtrat der Stadt Bayreuth vollzogen werden.

3. Umweltprüfung

Der Planbereich ist bereits im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth vom 21.04.1978 für eine Bebauung (Mischgebiet) vorgesehen gewesen. Seit 1978 hat sich die Immissionsbelastung für das Plangebiet durch den Ausbau der BAB 9 und den Anschluss Süd sowie die Neutrassierung der B22 erhöht. Auf der Basis von aktuellen Verkehrsuntersuchungen und schalltechnischen Berechnungen für den Gewerbe- und Verkehrslärm konnten die Voraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen vorgeklärt werden. Eine weitere Untersuchung ist im Rahmen der Bebauungsplanung und des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich. (Riegelbebauung / Lärmschutz) . Durch das nunmehr geplante Misch- und Gewerbegebiet ist im Vergleich zur vormaligen Planung eines Mischgebietes nicht mit einer wesentlichen Verschlechterung der ökologischen Verhältnisse zu rechnen. Im Rahmen der Verbindlichen Bauleitplanung wurde für die neugeplante Gewerbefläche durch eine Kontingentierung der immissionswirksamen flächenbezogene Schallleistungspegel erarbeitet, um die Verträglichkeit der vorgesehenen gewerblichen Nutzung mit der angrenzenden Wohnbebauung sicherstellen zu können.

Aufgrund der guten Erschließung und der immissionsbedingten Vorbelastung ist der Planbereich TB1 als Nahversorgungsstandort grundsätzlich gut geeignet. Die geplante Nutzung wäre auch in einem Mischgebiet planungsrechtlich zulässig. Die Auswirkungen der Stellplatzanlage auf die benachbarte Bebauung wurden schalltechnisch untersucht. Vom Ergebnis her werden für die Anwohner keine unzumutbaren Lärmemissionen entstehen. Allerdings ist die Anlieferung auf den Tageszeitraum zu beschränken. In der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ist demzufolge keine Anlieferung zulässig. Der ökologische Gewässerausbau und die Grünplanung sollen zu einer positiven Einbindung der Planung in die Umgebung beitragen.

Die Planung macht unter Hinweis auf § 1a Abs. 2 BauGB Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Neben einer Kompensation des Eingriffs im Planbereich durch eine Planung zum Hochwasserschutz und zur Gewässerrenaturierung wird im Wesentlichen eine ökologische Aufwertung von Ausgleichsflächen angestrebt.

4. Planalternativen

Während der Planaufstellung wurden mehrere Alternativen mit den von der Planung betroffenen Bürgern und Behörden untersucht und im Ergebnis berücksichtigt. Vgl. hierzu die Ausführungen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Stadtplanungsamt: