

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

**zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 108 und**  
**zum Bebauungsplan Nr. 5/04**

**"Gewerbegebiet am Bahnhof St. Georgen TB West"**  
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 6/87)

**1. Planinhalt**

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1978 grenzen im Bereich des Bahnhofs St. Georgen Industriegebiet (GI) und Mischgebiet (MI) direkt aneinander, getrennt nur durch das Bahngelände. Aus Gründen des Immissionsschutzes wäre es besser, wenn dazwischen noch ein Gewerbegebiet (GE) als Puffer liegen würde.

Mit den o. g. Bauleitplänen wurde der Bereich nördlich des Bahnhofs St. Georgen bis zur Dr. Hans-Frisch-Straße von Industriegebiet (GI) in Gewerbegebiet (GE) zurückgestuft (wie im Flächennutzungsplan-Entwurf bereits vorgesehen).

Ursprünglich sollte der Geltungsbereich im Osten bis einschließlich Sophian-Kolb-Straße 8 (Fl.Nr. 2586 der Gemarkung Bayreuth) reichen, aber für die dort bereits ansässigen Firmen (z. B. Tankstelle mit Nachtbetrieb und Spedition mit Ladetätigkeiten zu sehr früher Tageszeit) war es überlebenswichtig, das GI beizubehalten. Deshalb wurde der Geltungsbereich aufgeteilt in TB Ost und TB West; nur der TB West (endend an der Weiherstraße) wurde bis zum Satzungsbeschluss weitergeführt.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplan-Teilbereiches Nr. 6/87 (z.B. Baugrenzen, Ausnutzungsziffern, Bauweise, Grünordnung usw.) wurden unverändert übernommen.

Es erfolgt im Geltungsbereich eine Umwandlung des Industriegebietes (GI) in Gewerbegebiet (GE); die Festsetzung über die Unzulässigkeit von neuen Betrieben mit Verkauf an Endverbraucher (Einzelhandelsbetriebe) gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird unverändert beibehalten, die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sind in ihrem Bestand nicht betroffen, aber Betriebserweiterungen im Einzelhandelsbereich sind ausgeschlossen.

**2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 21.02. bis einschließlich 21.03.2005 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 4 vom 18.02.2005).

Die dabei eingegangenen kritischen Äußerungen bezogen sich hauptsächlich auf den östlichen Teil des Geltungsbereiches und führten schließlich zu einer Teilung in TB West und TB Ost.

Die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 01.08. bis einschließlich 01.09.2005 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 15 vom 22.07.2005).

Dabei gingen keine wesentlichen Stellungnahmen von Behörden und Betroffenen ein, die eine Planänderung notwendig gemacht hätten. Deshalb konnte der Satzungsbeschluss am 30.11.2005 durch den Stadtrat der Stadt Bayreuth vollzogen werden.

### 3. Umweltprüfung

#### 3.1 Grünordnung

Unter Hinweis auf § 1 a Abs. 3 BauGB (umweltschützende Belange in der Abwägung) ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und zulässig waren.

Die vorhandenen Grünstrukturen (Bäume und Sträucher) werden nicht angefasst. Die Festsetzung über die Mindestgröße von Grünflächen je Grundstück (mind. 10 % der Grundstücksgröße) wurde unverändert vom Bebauungsplan Nr. 6/87 übernommen. Biotope sind im unmittelbaren Planbereich nicht kartiert.

Die sonstigen Umweltbelange z. B.

- Naturhaushalt und Landschaft
- Mensch und seine Gesundheit
- Kultur- und sonstige Sachgüter

werden durch die Bauleitplanung nicht negativ verändert.

#### 3.1 Immissionsschutz

Bisher gab es im Geltungsbereich für das Industriegebiet (GI) keinerlei Immissionsbeschränkungen. Um über die bereits vorhandene Lärmbelastung der südlich liegenden Wohnbebauung "Insel" usw. Kenntnisse zu erhalten und Lösungsmöglichkeiten zu erarbeiten, wurde ein Ingenieurbüro beauftragt, ein Lärmgutachten zu erstellen, das für die einzelnen Grundstücke verschiedene Lärmkontingente vorschlug. Die jeweiligen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden mit den dort ansässigen Betrieben besprochen und fanden deren Zustimmung.

Im Bereich westlich der Weiherstraße wurden daraufhin entsprechend dem Schallgutachten 2 Gebiete mit unterschiedlichen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln festgesetzt:

$$\text{GE 1} = L_W'' = 60 \text{ dB (A)/m}^2 \text{ tagsüber und} \\ L_W'' = 50 \text{ dB (A)/m}^2 \text{ nachts}$$

$$\text{GE 2} = L_W'' = 65 \text{ dB (A)/m}^2 \text{ tagsüber und} \\ L_W'' = 55 \text{ dB (A)/m}^2 \text{ nachts.}$$

### **3.2 Altlasten**

Im Bebauungsplan Nr. 6/87 sind verschiedene Altlastenflächen (Öl und CKW) nachrichtlich gekennzeichnet worden. 2 Grundstücke davon liegen auch im einschlägigen Bebauungsplanverfahren Nr. 5/04 TB West:

Es handelt sich um die Grundstücke Fl.Nr. 2554/2 (Weiherstr. 1 - ehemals Jäkle-Chemie) und Fl.Nr. 2554/3 (an der Gaußstraße - ehem. Shell-Tanklager) der Gemarkung Bayreuth, die noch im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) geführt werden. Aus öffentlich-rechtlicher Sicht besteht bei beiden Liegenschaften derzeit kein Handlungsbedarf.

### **4. Planungsalternativen**

Für die o. g. Bauleitpläne kamen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Stadtplanungsamt: