

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB

zur Flächennutzungsplan-Änderung 109 und
zum Bebauungsplan Nr. 6/04

"Nahversorgungsbereich Justus-Liebig-Straße/Ecke Leuschnerstraße"

1. Planinhalt

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth vom 21. 04. 1978 stellt den Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung als Gewerbegebiet dar. Eine öffentliche interne Blockdurchwegung wurde bereits mit der Errichtung der Hölderlinanlage städtebaulich umgesetzt. Durch den Abriss der ehemaligen Gardinenfabrik ist der vorhandene Immissionsschutz für die Hölderlin-Wohnanlage entfallen. Die Bauleitplanung sieht eine Umwidmung und Gliederung der Nutzungen in Gewerbegebiet, Mischgebiet 1 (Wohnen unzulässig) und Mischgebiet 2 (Einzelhandel unzulässig) vor. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bayreuth wurde vom Stadtrat am 26. 06. 1996 einstimmig beschlossen. Die Planung entspricht den Zielen des neuen Flächennutzungsplanentwurfes mit integriertem Landschaftsplan.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 06. 12. 2004 bis 07. 01. 2005 durchgeführt (Amtsblatt Nr.24 vom 26. 11. 2004). Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen, die am 11. 12. 2004 inkraftgetreten ist. Am 07. September 2004 wurde beim Bauordnungsamt der Stadt Bayreuth die Errichtung eines weiteren Lebensmittelmarktes beantragt. Da dieses Vorhaben aus Gründen des Immissionsschutzes sowie der bereits vorhandenen guten Versorgung mit Einzelhandel nicht geeignet war, der städtebaulichen Situation gerecht zu werden, wurde das Baugesuch am 08. 12. 2004 gem. § 15 Abs. 1 BauGB zurückgestellt.

Durch das Wasserwirtschaftsamt und Umweltamt der Stadt Bayreuth wurden weitere Untersuchungen zur Klärung der Altlastensituation im Rahmen einer Historischen Recherche und Detailerkundung Boden/Bodenluft veranlasst.

Durch die benachbarte Eisengießerei erfolgte eine Ablehnung der vormals geplanten Nutzungsänderung in Mischgebiet aus immissionsschutzrechtlichen Gründen, so dass eine Gliederung der Baugebietes gem. § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung in Ge, MI1, MI2 erforderlich wurde. Hierzu wurden erneut schalltechnische Untersuchungen durch die Firma IBAS GmbH erstellt.

Die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 23. 10. 06 bis 23. 11. 2006 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 21 vom 13. 10. 2006). Am 08. 12. 2006 wurde die Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 2 BauGB um 1 Jahr bis 08. 12. 2007 beschlossen, da beim Bauordnungsamt erneut ein Baugesuch zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes, eines Getränkemarktes sowie von Büroflächen im Obergeschoss eingereicht worden war. Der Landesverband des Bayerischen Einzelhandels weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass ein weiterer Nahver-

sorgungsbetrieb auf dem o.g. Grundstück nicht notwendig sei, da dieser Stadtteil gerade im Bereich Lebensmittel Discount hervorragend ausgestattet ist. Durch die Ansiedlung von weiteren Betrieben wird von dem Verband ein erheblicher Agglomerationseffekt, d. h. eine Massierung des Angebots an Einzelhandelsbetrieben befürchtet. Diese Agglomeration birgt die Gefahr, dass andere Stadtteile nicht mehr mit der notwendigen Grundversorgung ausgestattet werden können (Vgl. SEEK). Durch die geplante Gliederung der Nutzungen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Errichtung von weiteren Lebensmittelmärkten und Einzelhandelsbetrieben im Mischgebiet ausgeschlossen.

3. Umweltprüfung

Die Nutzungsänderung des ehemaligen Fabrikgeländes in ein Gewerbe- und Mischgebiet ist immissionsschutzrechtlich erforderlich und führt städtebaulich zu einer Verbesserung der Nutzungsstruktur und stadträumlichen Gestaltung. Zwischen Industrie- und Gewerbegebieten einerseits sowie Wohngebieten andererseits geht es darum, die zudem verkehrsbelastete Gemengelage einer immissionsschutzrechtlich verträglichen Nutzung zuzuführen. Die Altlastensituation sowie die immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen wurden untersucht und geklärt.

Unter Hinweis auf § 1a Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch ist ein externer Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe in den Naturhaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und zulässig waren. Die Erholungseignung für den Menschen sowie die kleinklimatischen Effekte sind vorbelastet durch die bisherige Nutzung und das hohe Verkehrsaufkommen im Planbereich. Vorhandene ökologisch wirksame Vernetzungsstrukturen für Fauna und Flora sollen erhalten bzw. ergänzt werden. Aus städtebaulicher Sicht soll eine 3- bis 4geschossige Blockrandbebauung mit Grünplanung zu einer stadträumlichen Verbesserung beitragen. Durch die geplante Gliederung der Nutzungen soll der Entwicklung von Monostrukturen entgegenge wirkt werden.

4. Planalternativen

Aufgrund der raumbedingten städtebaulichen Situation und Bindungen (heranrückende Bebauung an die Gießerei einerseits und allgemeine Wohngebiete andererseits) besteht kaum eine Alternative zu einer abgestimmten planerischen Lösung der Gemengelage (abgestuftes Nutzungskonzept).

Stadtplanungsamt:

