

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 20
„Gewerbestandort Nordring“

1. Planinhalt

Der gegenständliche Standort eignet sich aus stadtplanerischer Sicht aufgrund der verkehrsgünstigen Lage am Nordring und der heterogenen Nutzungs- und Siedlungsstrukturen im Umfeld (Klinik im Norden, Wohnen im Osten, Dienstleistung, Einzelhandel und Gewerbe im Süden sowie Naturraum und Naherholungsgebiet Rotmainau im Westen) für die Ansiedlung nicht störenden Gewerbes. Die Stadt Bayreuth setzt mit dieser gewerblichen Nachverdichtung ihr übergeordnetes städtebauliches Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ um. Konkret beabsichtigte mit der Rehau AG & Co. ein nicht störender Gewerbebetrieb, an diesem Standort eine Büronutzung für die Bereiche Produkt- und Prozessentwicklung sowie Informationstechnologie umzusetzen. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 20 „Gewerbestandort Nordring“ und dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 8/15 „Gewerbestandort Nordring“ (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8/78) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung nicht störenden Gewerbes geschaffen.

Mit der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 20 wird die Art der baulichen Nutzung von SO Klinik zu Gewerbegebiet geändert. Zum Ausschluss störender Wirkungen auf die umgebenden Nutzungen - insbesondere die Klinik im Norden und die Wohnnutzung im Osten - wird der Zusatz „nicht störend“ in die Darstellung aufgenommen. Die Feindifferenzierung bzgl. der Art der baulichen Nutzung erfolgt im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 8/15 „Gewerbestandort Nordring“.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 20 wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth erstellt. Die Bewertung der Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen wird zusammengefasst wie folgt erläutert (ausführlich siehe Begründung vom 16.02.2017 mit Umweltbereich vom 27.06.2017):

- a) Schutzgut Boden (geringe Erheblichkeit)
Aufgrund der festgestellten Blindgängerverdachtsmomente ist eine Beräumung nach dem SprengG erforderlich. Hinsichtlich der festgestellten Schadstoffbelastungen sind über die bisherigen Gutachten hinausgehende Untersuchungen und Sanierungen erforderlich. Die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl für ein Gewerbegebiet von 0,8 wird auf 0,6 verringert (Bebauungsplan Nr. 8/15). Ziel dieser Festsetzung ist die Schaffung eines Gewerbegebietes mit verringertem Versiegelungsgrad und der Erhalt der bestehenden parkähnlichen Strukturen.
- b) Schutzgut Wasser (geringe Erheblichkeit)
Bzgl. der möglichen Schadstoffbelastungen ist auf die Ausführungen zum Schutzgut Boden zu verweisen. Versickerungen in nicht sanierten, schadstoffbelasteten Bereichen sind ausgeschlossen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Zur Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind Bodenbeläge von Stellplätzen versickerungsfähig auszubilden, ein Mindestanteil an Grünflächen zu sichern, Niederschlagswasserrückhaltmaßnahmen auf dem Grundstück vorzusehen und Flachdächer zu begrünen (Bebauungsplan Nr. 8/15). Die Einleitungsmenge in den städtischen Mischwasserkanal ist auf 70 l/s x ha Grundstücksfläche beschränkt (Bebauungsplan Nr. 8/15).
- c) Schutzgut Klima/Luft (geringe Erheblichkeit)
Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um ein Freilandklimatop mit Kaltluftventilationsfunktion (hohe bioklimatische Ausgleichsfunktion). Mit der verringerten Grundflächenzahl sollen die bestehenden parkähnlichen Strukturen erhalten werden (Bebauungsplan Nr. 8/15).
- d) Schutzgut Tiere und Pflanzen (geringe Erheblichkeit)
Das Plangebiet befindet sich weder in einem Gebiet der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet einschließlich Neumeldungen) noch sind geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG oder andere kartierte Biotope vorhanden. Das Vorkommen einiger geschützter Fledermaus- und Vogelarten ist gutachterlich nachgewiesen, während für einzelne Arten von einem potenziellen (nicht nachgewiesenen) Vorkommen auszugehen ist. Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet. Der Lärmschutzwall mit entsprechender dichter Vegetation am Nordring, der auch Lebensraum für Flora und Fauna darstellt, ist grundsätzlich zu erhalten. Der Lärmschutzwall mitsamt der dortigen Bäume kann explizit nur als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB unter bestimmten umweltverträglichen Bedingungen geöffnet oder beseitigt werden (Bebauungsplan Nr. 8/15). Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind zu begrünen, mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Be-

bauungsplan Nr. 8/15). Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büro ifanos-Landschaftsökologie vom 28.02.2017 ist Anlage zum Bebauungsplan Nr. 8/15 und die darin enthaltenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind somit allgemein rechtsverbindlich.

- e) Schutzgut Mensch (Erholung) (*geringe Erheblichkeit*)
Das Plangebiet grenzt an medizinische Einrichtungen im Norden, Wohngebiete im Osten und Naherholungsbereiche im Westen an. Störende Gewerbebetriebe werden ausgeschlossen. Die parkähnlichen Strukturen, die für die Bevölkerung als Grünfläche nutz- und erlebbar gemacht bzw. bleiben sollen, sind zu erhalten (Bebauungsplan Nr. 8/15).
- f) Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen) (*geringe Erheblichkeit*)
Auf das Plangebiet wirken sowohl Verkehrslärmimmissionen (v.a. Nordring) als auch Lärmimmissionen (als Vorbelastung) aus dem Bereich Neue Spinnerei Bayreuth (NSB) ein. Die sensiblen Klinik- und Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes als auch die schutzbedürftigen Räume innerhalb des Plangebietes sind zu schützen. Störende Nutzungen im Geltungsbereich sind ausgeschlossen. Zu diesem Zweck enthält der Bebauungsplan Nr. 8/15 Festsetzungen zu Emissionskontingenten nach DIN 45691, Zusatzkontingenten, passive Schallschutzmaßnahmen sowie schalltechnische Hinweise und Erläuterungen entsprechend der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Sorge vom 16.02.2017 (Anlage zum Bebauungsplan Nr. 8/15). Der Lärmschutzwall kann als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB nur dann geöffnet werden, wenn der ursprüngliche Schutzzweck durch ein Gebäude erfüllt wird (gutachterlicher Nachweis erforderlich) und Ersatzpflanzungen vorgenommen werden (Bebauungsplan Nr. 8/15).
- g) Schutzgut Landschaft (*geringe Erheblichkeit*)
Das Plangebiet liegt im Siedlungskernbereich (344 m üNN bis 337 m üNN). Der Lärmschutzwall mit seiner Vegetation sowie die Bauminsel im Inneren des Plangebietes sind landschafts- und ortsbildprägende Elemente. Der Lärmschutzwall ist grundsätzlich zu erhalten. Eine Öffnung ist als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB nur unter bestimmten umweltverträglichen Bedingungen möglich (Bebauungsplan Nr. 8/15). 10 % der Grundstücksflächen sind zu begrünen, mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Bebauungsplan Nr. 8/15). Die parkähnlichen Strukturen im Plangebiet sind zu erhalten.
- h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter (*keine Erheblichkeit*)
Es befinden sich keine Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde die folgende Änderung am Entwurf der 20. Flächennutzungsplan-Änderung vorgenommen:

- An der Richtfunktrasse wurde nach entsprechender Mitteilung der Betreiberin der Zusatz „(wird nicht mehr betrieben)“ aufgenommen.

Weitere Änderungen waren weder nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB oder der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB noch nach der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

4. Abwägung Planungsalternativen

Standort

Der Stadt Bayreuth stehen in den klassischen Gewerbelagen (Gewerbegebiete, Industriegebiete oder gewerblichen Lagen in Mischgebieten) kaum mehr geeignete Flächen für Gewerbetreibende, die an einer Neuansiedlung, Betriebsverlagerung oder Expansion innerhalb oder nach Bayreuth interessiert sind, zur Verfügung. Standortalternativen bestanden und bestehen somit nicht. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 20 setzt die Stadt Bayreuth auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ein übergeordnetes städtebauliches Ziel - gewerbliche Nachverdichtung, Innenentwicklung vor Außenentwicklung - an einem für die Ansiedlung nicht störenden Gewerbes geeigneten Standort um. Vergleichbare integrierte und geeignete Standorte mit diesen strukturellen Eigenschaften (v.a. Größe) sind im Stadtgebiet nicht vorhanden resp. nicht verfügbar.

Die grundsätzliche Alternative, gewerbliche Baugrundstücke im peripheren Stadtgebiet zu mobilisieren, widerspricht sowohl den Zielen und Vorgaben des BauGB als auch den übergeordneten städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bayreuth.

Planinhalt

Die Darstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 20 werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8/15 konkretisiert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8/15 (insbesondere die Möglichkeit, eine Vielzahl verschiedener Arten an Gewerbebetrieben und damit verträglicher Nutzungen zu realisieren, die als verträgliches Höchstmaß definierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die großzügigen Bau-

grenzen) ermöglichen per se eine Vielzahl verschiedener Nutzungs- und Bebauungsvarianten.

Die durch die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 20 vorbereiteten Festsetzungen des Bebauungsplans 8/15 sind für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Die Betrachtung von Alternativen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen, erübrigt sich, da diese Planungsalternativen städtebaulich nicht verträglich wären.

Stadtplanungsamt: