

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 14 **Bereich "Gewerbegebiet am Röhrensee"**

1. Planinhalt

Der Planbereich der Ehemaligen Röhrenseekaserne – Südlicher Teilbereich befindet sich im Strukturwandel. Während die Flächen nördlich des Geltungsbereiches weiterhin industriell genutzt werden, haben sich südlich davon das Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe angesiedelt bzw. soziale Einrichtungen wie die Bayreuther Tafel e.V. oder der internationale Treffpunkt „CAS - house for all nations e.V.“ An der Pottensteiner Straße befindet sich das große Areal eines ehemaligen Betriebes des Heizungs- und Lüftungsbaus in einer Phase der Zwischennutzung (Künstlerateliers und Lagerräume) und soll wegen der günstigen Lage am Bürgerpark Röhrensee vom einstigen Industriestandort für die künftige Entwicklung mit Schwerpunkt Wohnen umgewidmet werden. Unter Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen werden Teilflächen des Gewerbegebietes westlich der Pottensteiner Straße und südlich der Wilhelm-Busch-Straße in Urbanes Gebiet (MU) umgewidmet.

2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.11. bis einschließlich 30.11.2015 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 15. vom 30.10.2015). Es sind 26 Stellungnahmen von Behörden und Bürgern eingegangen. Ebenfalls wurden von der Planung betroffenen Eigentümern Einwände gegen die Planung geltend gemacht. Diese betrafen den Bau einer neuen öffentlichen Erschließungsstraße, die Baugrenzen und die Art der baulichen Nutzung. Die Anregungen und Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit haben zu folgenden wesentlichen Änderungen der Planung auf Flächennutzungsplan-Ebene geführt:

Zum Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Plangebietes wurde reduziert, da für die Flurstücke nördlich der Wilhelm-Busch-Straße kein aktueller Planbedarf besteht. Sie werden möglicherweise künftig im Rahmen weiterer Bauleitplanverfahren für den nördlichen Teilbereich der ehemaligen Röhrenseekaserne aufgenommen.

Zur Art der baulichen Nutzung:

Unter Beachtung der bestehenden Gemengelage bzw. Vorbelastung im Plangebiet werden im qualifizierten Bebauungsplan bestehende gewerbliche sowie

neue Nutzungen (z. B. Wohnen) planungsrechtlich gesteuert. Zur Erreichung des gewünschten Planziels wurden vor allem Festsetzungen zur Gliederung des Baugebiets über die Art der baulichen Nutzung gem. § 1 BauNVO getroffen. Mit der Novellierung der BauNVO wurde u.a. die neue Gebietskategorie Urbanes Gebiet (MU) eingeführt und im vorliegenden Plangebiet umgesetzt.

Die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 09.07. bis einschließlich 09.08.2018 statt (Amtsblatt Nr. 9 vom 29.06.2018). Es sind 14 Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangen. Ebenfalls wurden von der Planung betroffenen Eigentümern, vertreten durch anwaltlichen Rechtsbeistand, Einwände gegen die Planung geltend gemacht. Diese betrafen hauptsächlich die Art der baulichen Nutzung und Baugrenzen. Die Anregungen und Stellungnahmen der Eigentümer haben zu folgenden wesentlichen Änderungen der Planung auf Flächennutzungsplan-Ebene geführt:

- Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) im Südosten statt Mischgebiet (MI)
- Auf eine öffentliche blockinterne Erschließung südlich der Wilhelm-Busch-Straße wird aufgrund der Einwände der Eigentümer verzichtet, dafür eine private Erschließungsstraße festgesetzt, um die Erschließung mittel- und langfristig verbessern zu können.

Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 04.03. bis einschließlich 05.04.2019 statt (Amtsblatt Nr. 3 vom 22.02.2019). Es sind 15 Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangen. Ebenfalls wurden von der Planung betroffene Eigentümer, vertreten durch anwaltlichen Rechtsbeistand, Einwände gegen die Planung geltend gemacht. Diese bezogen sich weitestgehend auf Flächen im westlichen Teilbereich des B-Plans Nr. 4/14 und betrafen hauptsächlich die Art der baulichen Nutzung und die Erschließung über eine private Straße. Eine weitere Stellungnahme von einer privaten Person ist eingegangen. Diese betraf hauptsächlich die verkehrliche Situation insbesondere mit dem Fokus auf die Verkehrssicherheit. Die Anregungen und Stellungnahmen haben zu keinen Änderungen der Flächennutzungsplanung geführt.

3. Umweltprüfung

Wichtiges umweltrelevantes Ziel entsprechend dem Baugesetzbuch ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Mit dieser Planung werden bisher gewerblich genutzte und großflächig versiegelte Areale als Urbanes Gebiet festgesetzt.

Der Umweltbericht wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth erstellt und entspricht den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Somit entfällt die nach Ziff. 18.8 i. V. m. 18.7.1 Anlage 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP) vorgeschriebene allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles (§ 17 Abs. 2 Satz 2 UVP).

Die Bewertung der Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen wird zusammengefasst wie folgt erläutert:

a) Schutzgüter Fläche/Boden geringe Erheblichkeit

Die Nutzungsänderung dient dem Ressourcenschutz, da an einem bisherigen Industriestandort, der sich aktuell in einem Stadium des Leerstands bzw. der Zwischennutzung befindet, neue Flächenanforderungen und Nutzungsansprüche planungsrechtlich umgesetzt werden können: Urbanes Gebiet (MU) ca. 3,0 ha. Hierdurch soll dem weiteren Vordringen von Siedlungsflächen in den Naturraum (Außenentwicklung) entgegengewirkt werden. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine Nachverdichtung das Ziel, um die vorhandene innerstädtische Infrastruktur zu nutzen und die Standortqualitäten aufzugreifen.

Für die Umwidmung von vormals gewerblich genutzten Grundstücken wurden die erteilten Baugenehmigungen im Planbereich untersucht. Im Rahmen der historischen Erkundung sind Kontaminationsverdachtsflächen bekannt geworden, die hinsichtlich der Auswirkungen auf den Pfad Boden – Grundwasser, Boden – Mensch und Boden – Nutzpflanze bei einer konkreten Nutzungsanfrage Einzelfall spezifisch hinsichtlich möglicher Altlasten weiter untersucht worden sind.

Kontaminationsverdachtsflächen, die in der Historischen Erkundung untersucht und hinsichtlich ihres Gefährdungspotenzials bewertet worden sind, wurden im FNP wie auch im B-Plan gekennzeichnet. Auf die Ausführungen zu den einzelnen Flächen im Gutachten wird verwiesen. Gegenüber den rechtsverbindlichen Festsetzungen in den o.g. aktuell verbindlichen Bebauungsplänen ist kein höherer Versiegelungsgrad geplant. Durch Abriss und Neubau wird ein Austausch des durch die industrielle Nutzung ggf. belastenden Bodens möglich, der nach den Vorschriften der Abfallentsorgung entsorgt werden muss.

b) Schutzgut Wasser geringe Erheblichkeit

Der Geltungsbereich liegt in dem Wasserschutzgebiet Quellhöfe und wird im FNP dargestellt. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Nördlich des Planbereiches hat es zwei LHKW-Schadensfälle der ehemaligen chemischen Reinigung und Färberei gegeben. Das Grundwasser wird bereits seit einigen Jahren saniert. Die Strömungsrichtung des Grundwassers verläuft nicht in Richtung des Plangebietes. Ob Grundwasser betroffen ist, sollte ggf. bei Nutzungsänderung im Einzelfall durch eine Baugrunduntersuchung geklärt werden.

Die Entwässerung erfolgt über die städtische Kanalisation im Mischwassersystem.

c) Schutzgut Klima/Luft geringe Erheblichkeit

Am 26.03.2015 wurde die TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom Stadtplanungsamt Bayreuth beauftragt, durch rechnerische Immissionsprognose (Durchführung von Ausbreitungsrechnungen) die Geruchsstundenhäufigkeit festzustellen, die sich aus den Emissionen der bestehenden Industriebetriebe auf die vorgesehene Wohnbebauung ergibt. Die Ausbreitungsrechnungen wurden entsprechend der gültigen Immissionsrichtlinien durchgeführt. Der Planung liegen die Ergebnisse der Immissionsprognose vom 04.08.2015 zugrunde. Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches der FNP-Änderung im Bereich des Urbanen Gebiets (MU) entspricht den Empfehlungen der Gutachter für mögliche Wohnnutzungen im Rahmen der Bauleitplanung (nur südlich der Wilhelm-Busch-Straße).

Hinsichtlich der bioklimatischen Situation im Planbereich ist der Kaltluftaustausch über den südlichen Grünzug zwischen Sendelbach / Tappert, Studentenwald und Röhrensee von Bedeutung und für die Planung vorteilhaft.

- d) Schutzgut Tiere und Pflanzen geringe Erheblichkeit
 Vorkommen von geschützten Arten im Planbereich sind nicht bekannt. Im Plangebiet ist kein Biotop kartiert.
- e) Schutzgut Mensch (Erholung) geringe Erheblichkeit
 Die bisher dort vorhandenen Gewerbeflächen hatten keine Erholungsqualität. Durch die Neubebauung mit Begrünungsanteile wird eine Erholungsqualität geschaffen.
 Das Baugebiet liegt unmittelbar neben dem Naherholungsgebiet Röhrenseepark mit Tiergehege sowie Freizeit-, Sport-, Spiel- und Parkanlagen.
- f) Schutzgut Mensch (Lärm) geringe Erheblichkeit
 Immissionsschutzrechtlich liegt die schalltechnische Untersuchung vom 18.11.2014 der Ingenieurgesellschaft für Bauphysik Akustik und Schwingungstechnik GmbH (IBAS) vor. Diese ist ergänzt worden durch den Aktenvermerk (2) vom 17.06.2015 und den Aktenvermerk (3) vom 18.09.2015 hinsichtlich der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen eines Bebauungsentwurfes mit einer flächenbezogenen Kontingentierung unter Berücksichtigung der ortsansässigen Betriebe. Die schalltechnische Untersuchung vom 04.04.2018 hat unter der Berücksichtigung der Vorbelastung zu einer auf den Standort und die künftigen Nutzungen entsprechenden Emissionskontingentierung für die Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Planbereichs des B-Plans Nr. 4/14b „Ehemalige Röhrenseekaserne – Südwestlicher Teilbereich“ geführt.
- g) Schutzgut Landschaft geringe Erheblichkeit
 Da es sich um eine nachhaltige Form der Stadtentwicklung handelt (Innenentwicklung, Optimierung versiegelter Bereiche), kann ein weiteres Vordringen des Siedlungsraumes in den schützenswerten Natur- und

