

## **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

**gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

**zum Bebauungsplan Nr. 1/18**

**„Gewerbe- und Einzelhandelsstandort**

**Justus-Liebig-Straße / Spitzwegstraße“**

**(Änderung der Bebauungspläne Nr. 2/61 und Nr. 6/04)**

### **1. Planerfordernis und Zielintention**

Bei dem im Bayreuther Südwesten gelegenen Plangebiet zwischen der Justus-Liebig-Straße, der Ludwig-Thoma-Straße, dem Rad- und Fußweg von der Altstadt bis zum Kreuzstein und der Spitzwegstraße handelt es sich um eine historisch gewachsene Agglomeration verschiedener v.a. gewerblich geprägter Nutzungen im unbeplanten Innenbereich.

Der westliche Teilbereich des Plangebietes stellt ein historisch gewachsenes Gewerbegebiet dar, das sich als stabiler und leistungsfähiger Standort für klassisches Gewerbe etabliert hat. Dieser Standort ist aufgrund der Lage und möglicher Synergieeffekte mit bestehenden und geplanten Frequenzbringern aber auch für Einzelhandel (Verkauf an Endverbraucher) und Vergnügungsstätten attraktiv. Zum Schutz des bestehenden Gewerbegebietes wurden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandel (Verkauf an Endverbraucher) und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Ein weiteres Ziel der Bauleitplanung ist die Umstrukturierung und Neugliederung des Einzelhandelsbesatzes schwerpunktmäßig im östlichen Teilbereich des Plangebietes. Hiermit wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung einer bereits bestehenden großflächigen Einzelhandelsnutzung aus dem Gewerbegebiet an einen planerisch bestimmten zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB geschaffen. Konkret sollen die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in Form eines SB-Warenhauses von der Karl-von-Linde-Straße auf das seit den Großbränden im Frühjahr 2012 brachliegende Areal einer ehemaligen Gießerei an der Justus-Liebig-Straße umziehen. Geplant ist hier als Agglomeration mehrerer (teils großflächiger) Einzelhandelsbetriebe ein Fachmarktzentrum mit Angeboten des täglichen Bedarfs (nahversorgungsrelevantes Sortiment). Mit den im Rahmen der Bauleitplanung getroffenen Regelungen werden städtebauliche Negativauswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO (schädliche Umweltauswirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet des Vorhabens, auf die

Entwicklung der Bayreuther Innenstadt und weiterer zentraler Versorgungsbereiche Bayreuths und anderer Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Naturhaushalt) ausgeschlossen.

Mit der Bauleitplanung wurde zudem die planungsrechtliche Situation eines Betriebs mit Holzfachhandel und branchenüblichen Dienstleistungen an der Justus-Liebig-Straße/Ludwig-Thoma-Straße im Osten des Plangebietes klar gestellt. Hierbei handelt es sich um einen bereits im Bestand großflächigen Einzelhandelsbetrieb, dessen Zulässigkeit sich lediglich nach den planeretzenden Vorschriften des § 34 BauGB richtet (Einfügungsgebot im unbeplanten Innenbereich).

(ausführlich hierzu siehe Begründung vom 29.04.2019)

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Umweltbericht zur vorliegenden Bauleitplanung wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth erstellt. Die Ausführungen zu den Umweltbelangen basieren auf dem zum Zeitpunkt der Abwägungsentscheidung aktuellen Sach- und Kenntnisstand sowie den zu diesem Zeitpunkt vorliegenden umweltrelevanten Informationen. Hieran orientierten sich auch der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens waren insbesondere die zuständigen Fachbehörden, Fachdienststellen und Fachverbände zur Mitwirkung und zur Fortschreibung des Umweltberichtes aufgefordert.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen wird zusammengefasst wie folgt erläutert (ausführlich siehe Begründung mit Umweltbericht je vom 29.04.2019):

- a) Schutzgut Fläche und Boden (*geringe Erheblichkeit*)  
Im gesamten Planareal ist bereits im Bestand eine gewerbe- und sondergebietstypisch hohe Flächenversiegelung zu konstatieren. Um eine grünordnerische Mindestausstattung auf den gewerblich verdichteten Grundstücken zu gewährleisten, sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen als Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auszubilden. Die Festsetzungen ermöglichen nicht nur in der Fläche, sondern insbesondere aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhen und der verringerten Abstandsflächen auch in der Höhe eine effektive Grundstücksausnutzung. Für den Bereich des SO<sub>1</sub> liegen Orientierende Untersuchungen vor. Der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten im Sinne des BBodSchG konnte ausgeräumt werden und es sind daher keine weiteren Maßnahmen gem. BBodSchG in Hinblick auf den Wirkungspfad Boden – Grundwasser erforderlich.

- b) Schutzgut Wasser (geringe Erheblichkeit)  
Oberflächengewässer sind nicht vorhanden und das Planareal liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Es befindet sich eine Grundwassererkundungsstelle am nordwestlichen Rand des ehemaligen Gießerei-Areals (nahe dem Verwaltungsgebäude an der Justus-Liebig-Straße) mit einem Grundwasseranschnitt in einer Tiefe von ca. 10,0 m unter Geländeoberkante (geodätische Höhe von ca. 340 m üNN). Das Grundwasser ist dort leicht gespannt. Aufgrund der Ausbildung von mindestens 10 % der Grundstücksflächen als Grünflächen ist die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort möglich. Es sind zudem Niederschlagswasserrückhaltmaßnahmen auf dem Grundstück vorzusehen und der überwiegende Teil der Dachflächen ist zu begrünen. Die Einleitungsmenge für Niederschlagswasser in die städtische Kanalisation ist auf 70 l/s x ha Grundstücksfläche beschränkt. Zu den für das SO<sub>1</sub> vorliegenden Orientierenden Untersuchungen und zum Wirkungspfad Boden – Grundwasser siehe a).
- c) Schutzgut Klima und Luft (geringe Erheblichkeit)  
Bei dem Plangebiet handelt es sich nach der „Stadtklimaanalyse Bayreuth“, Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 2000, v.a. Klimafunktionskarte (Nr. 12), um ein Gewerbeklimatop mit hoher bioklimatischer Belastung und einem sehr hohen Versiegelungsgrad. Mit dem Mindestgrünflächenanteil von 10 %, auf dem auch Baum- und Sträucherpflanzungen vorzusehen sind, der zusätzlich verpflichtenden Pflanzung von einem großkronigen einheimischen Laubbaum je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sowie der verbindlichen Begrünung des überwiegenden Teils der Dachflächen enthält die Bauleitplanung verbindliche Regelungen zur Verbesserung der kleinräumigen bioklimatischen Verhältnisse.
- d) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt (geringe Erheblichkeit)  
Das Planareal befindet sich weder in einem oder in der Nähe eines Gebiets der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet einschließlich Neumeldungen) noch sind geschützte Biotop gem. § 30 BNatSchG oder andere kartierte Biotop vorhanden. Ebenso befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet. Das Areal der ehemaligen Gießerei ist durch wild gewachsene Baum-, Sträucher- und Wiesenstrukturen geprägt. Der festgesetzte Mindestanteil (10 %) an Grünflächen auf den Grundstücken und die Baumpflanzfestsetzung (pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger heimischer Laubbaum) erfüllen habitatbildende Funktion. Mit der Durchführung der Vermeidungs- (V 1-5) und CEF<sup>1</sup>-Maßnahmen (CEF 1-3) wird für die durch die Planung grundsätzlich betroffenen saP<sup>2</sup>-relevanten Arten die Erfüllung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes ausgeschlossen.

---

<sup>1</sup> continuous ecological functionality

<sup>2</sup> spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

- e) Schutzgut Mensch (Erholung) (geringe Erheblichkeit)  
Erholungsrelevante Funktionen sind im Plangebiet kaum vorhanden. Der das Plangebiet südlich tangierende Rad- und Fußweg von der Altstadt bis zum Kreuzstein stellt eine übergeordnete Verbindung zwischen den Naherholungsgebieten Misteltal und Röhrensee dar. Diese Verbindung wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht nur nicht beeinträchtigt. Mit den neuen Rad- und Fußwegen im Bereich des Fachmarktzentrums (Nord-Süd-Verbindung) und an der Spitzwegstraße (Ost-West-Verbindung) werden die Wegeverbindung noch verbessert.
- f) Schutzgut Mensch (Lärm) (geringe Erheblichkeit)  
Das Plangebiet liegt in der Nähe zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen an der Spitzwegstraße, an der Justus-Liebig-Straße und im Wohngebiet Am Glockengut. Im Bestand sind im GE<sub>1-3</sub> und SO<sub>2</sub> emittierende Betriebe bereits vorhanden. Der Immissionskonflikt wurde durch die Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) im GE<sub>2</sub>, SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> gelöst. Im GE<sub>2</sub> und GE<sub>3</sub> sind darüber hinaus störende Betriebe und Anlagen grundsätzlich ausgeschlossen. Im Plangebiet selbst ist unter restriktiven Bedingungen nur Betriebswohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, die aber im Hinblick auf Lärmimmissionen nicht den entsprechenden Schutzstatus haben.
- g) Schutzgut Landschaft (geringe Erheblichkeit)  
Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungskernraums nahezu eben auf einer Höhe zwischen 348 m und 351 m üNN. Die Vegetation im südlichen Bereich der ehemaligen Gießerei (Bauminsel) ist landschaftsprägend, während vor allem die ehemaligen „Haferspeicher“ im GE<sub>1</sub> und GE<sub>3</sub> das Ortsbild bestimmen. Die Bauleitplanung enthält mit der Mindestausstattung an Grünflächen (10 %), der Pflanzung eines Baums pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, der Begrünung der überwiegenden Teile der Dachflächen sowie der Begrenzung der Gebäudehöhen explizit Festsetzungen, die eine verträgliche Einfügung in das Landschafts- und Ortsbild gewährleisten. Die Planung ermöglicht insoweit in städtebaulich integrierter Lage und bei Einhaltung der Kennziffern zum Maß der baulichen Nutzung eine Nachverdichtung sowohl in der Fläche als auch in der Höhe.
- h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter (keine Erheblichkeit)  
Es befinden sich keine Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet.

### 3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

#### Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/18 gem. § 2 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgten im Frühjahr 2018 auf Grundlage des Bebauungsplangentwurfes vom 02.02.2018. Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingereichten Stellungnahmen und vorgetragenen Einwendungen wurden in Form der folgenden Planänderungen berücksichtigt:

- Aufnahme einer saP vom 03.09.2018 als gesonderte Anlage zum Bebauungsplan
- Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen (V 1-5)
- Festsetzung von CEF-Maßnahmen (CEF 1-3)
- Anpassung der Baugrenzen (v.a. Abrücken der südlichen Baugrenze des SO<sub>1</sub> vom Fuß- und Radweg)
- Klarstellung, dass Dachbegrünung auf überwiegendem Teil der Dachflächen zu erfolgen hat
- Anpassung der Pflanzquote auf 1 Baum pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Aktualisierung der Ermächtigungsgrundlage für die festgesetzte Drosselabflussspende (Vermeidung von Hochwasserschäden durch Starkregen)
- Festsetzung einer Transformatorenstation
- Verringerung der Abstandsflächentiefen im SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub>
- Sortimentsbezogene Öffnung der Verkaufsfläche eines Fachmarktes im SO<sub>1</sub>
- Aktualisierung der festgesetzten Sortimente (*Bayreuther Liste*, SEEK-Teilfortschreibung 2018)
- Verbreiterung der Otto-Hahn-Straße im östlichen Straßenabschnitt (Verschieben der Straßenbegrenzungslinie und des Gehwegs nach Osten, Erweiterung der Straßenverkehrsfläche)
- Verschwenkung des öffentlichen Fuß- und Radwegs zwischen der Spitzwegstraße und der westlichen Otto-Hahn-Straße
- Festsetzung eines Fußwegs im Kurvenbereich der westlichen Otto-Hahn-Straße
- Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche südlich des vorgenannten Fußwegs
- Darstellung von v.a. Straßenmarkierungen und Querungshilfen in den Straßenverkehrsflächen
- Aktualisierungen redaktioneller Art

## Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) wurde dementsprechend auf Grundlage des Planentwurfs vom 02.02.2018, geändert am 29.04.2019, im Sommer 2019 durchgeführt.

Im Ergebnis der gerechten Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander waren keine weiteren Planänderungen erforderlich, sodass der Stadtrat der Stadt Bayreuth in seiner Sitzung am 23.10.2019 den Bebauungsplan Nr. 1/18 als Satzung beschließen konnte.

## **4. Abwägung Planungsalternativen**

### Standortalternativen

Die Frage nach alternativen Entwicklungsmöglichkeiten für (großflächigen) Einzelhandel und Gewerbe wurde im Zuge der Alternativenprüfung bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Bayreuth geprüft und abgewogen. Diesbezüglich ist festzustellen, dass sowohl die gegenständliche Überplanung des bestehenden Gewerbegebietes als auch die Ansiedlung resp. Überplanung der Einzelhandelsstandorte den Planüberlegungen der vorbereitenden Bauleitplanung grundsätzlich entspricht. Dem Ziel des Flächennutzungsplans, sowohl hinsichtlich der Gewerbegebiete als auch in Bezug auf die Gebiete für großflächigen Einzelhandel eine gesamtstädtische Standortbalance zu erhalten, wird entsprochen. Lediglich das Sondergebiet SO<sub>1</sub> „Fachmarktzentrum – Nahversorgung“ wird gegenüber der bisherigen Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan geringfügig verlagert.

### Städtebauliche Entwicklungsalternativen

Die vorliegende Bauleitplanung sieht mit ihren Darstellungen und Festsetzungen - insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen - per se eine Vielzahl möglicher, städtebaulich vertretbarer Entwicklungsalternativen vor.

Stadtplanungsamt: