

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 19
"Gewerbe- und Einzelhandelsstandort
Justus-Liebig-Straße / Spitzwegstraße"**

BEGRÜNDUNG

Verfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 02.02.2018

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. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet richtete sich aktuell einzig nach dem Einfügungsgebot. Die Steuerungsmöglichkeiten des § 34 BauGB sind in der Bewältigung planerischer Konflikte (z. B. Ausschluss unverträglicher Nutzungen, Immissionskonflikte, Erschließungsregelungen) sehr beschränkt, so dass die Aufstellung entsprechender Bauleitpläne erforderlich war.

1.1 Gewerbe

Der westliche Teilbereich des Plangebietes (Spitzwegstraße, Otto-Hahn-Straße, Karl-von-Linde-Straße, Justus-Liebig-Straße) 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. In faktischen Gewerbegebieten sind gem. § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen (VKF) unterhalb der Großflächigkeit¹ allgemein und unter Anwendung von § 31 Abs. 1 BauGB Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Ohne bauleitplanerische Steuerung war die Hauptfunktion des Gewerbegebietes gefährdet und ein „Kippen“ nicht ausgeschlossen. Es konnte zudem zur Störung des sensiblen Bodenpreisgefüges kommen, da Einzelhandelbetriebe und Vergnügungsstätten regelmäßig in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Bodenpreise zu zahlen. Dies hätte gegenüber der Hauptnutzung im Gewerbegebiet eine potenziell verdrängende Wirkung und hätte somit zu einer Verschlechterung der Standortbedingungen für die bestehenden klassischen Gewerbebetriebe führen können.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen - in diesem Fall Einzelhandel (Verkauf an Endverbraucher) und Vergnügungsstätten - nicht zulässig sind. Das Ziel dieses generellen Einzelhandels- und Vergnügungsstättenausschlusses war vordergründig der Schutz der Hauptfunktion des Gewerbegebietes, nämlich die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in den anderen Gebietskategorien der BauNVO nicht zulässig oder aufgrund des Bodenpreisgefüges nicht umsetzbar sind. Die Sicherung eines ausreichenden Angebotes an Gewerbegebietsflächen und damit an gewerblichen Arbeitsplätzen ist auch vor dem Hintergrund einer deutlichen Nachfragezunahme im gewerblichen Bereich ein übergeordnetes städtebauliches Ziel der Stadt Bayreuth. Mit dem Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten wurde nicht zuletzt den Vorgaben und Empfehlungen der als städtebauliche Entwicklungskonzepte i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Stadtrat beschlossenen Konzepte entsprochen:

¹ Leitentscheidung des BVerwG, Urteil vom 24. 11. 2005 - 4 C 10.04: Großflächigkeit bei VKF > 800 m²

- Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK), Teilfortschreibung 2018
- Nahversorgungskonzept, Fortschreibung 2019
- Vergnügungsstättenkonzeption

1.2 Einzelhandel

Das Planerfordernis bestand überdies in der Umstrukturierung und Neugliederung des Einzelhandelsbesatzes schwerpunktmäßig im östlichen Teilbereich des Plangebietes. Mit den Bauleitplanverfahren wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung einer bereits bestehenden großflächigen Einzelhandelsnutzung im Plangebiet an einen planerisch bestimmten zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB geschaffen. Konkret sollen bestehende Einzelstrukturen mit Verkaufsflächen oberhalb der Großflächigkeit (großflächiger Einzelhandel i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO) 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. Die Vorhabenträgerin plant hier, eine Agglomeration mehrerer (teils großflächiger) Einzelhandelsbetriebe mit Angeboten des täglichen Bedarfs zu errichten (Fachmarktzentrum - Nahversorgung). Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen (schädliche Umweltauswirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens, auf die Entwicklung der Innenstadt und weiterer zentraler Versorgungsbereiche Bayreuths und anderer Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Naturhaushalt) wurden im Vorfeld der Bauleitplanverfahren zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Bayreuth bereits klare - vom Stadtrat beschlossene - vertragliche Regelungen getroffen:

- a) Ausschluss einer signifikanten Verkaufsflächenmehrung gegenüber dem Bestand - gerade unter Berücksichtigung des Verbotes der Festsetzung einer vorhabenunabhängigen gebietsbezogenen Verkaufsflächenobergrenze („Windhundrennen“) in der Bauleitplanung -*

Verbesserung der Bestandssituation allein qualitativ und den Nutzeranforderungen entsprechend

- b) Verhinderung einer dauerhaften parallelen Nutzung sowohl des bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebs in der Karl-von-Linde-Straße (SB-Warenhaus) als auch des geplanten Fachmarktzentrums in der Justus-Liebig-Straße*

Mit den gegenständlichen Bauleitplanverfahren sollte zudem die planungsrechtliche Situation des Betriebs mit Holzfachhandel und branchenüblichen Dienstleistungen an der Justus-Liebig-Straße / Ludwig-Thoma-Straße im Osten des Plangebietes bauleitplanerisch geklärt werden. Hierbei handelt es sich um einen bereits im Bestand nach § 11 Abs. 3 BauNVO großflächigen Einzelhandelsbetrieb, dessen Zulässigkeit sich lediglich nach § 34 BauGB richtete (Einfügungsgebot im unbeplanten Innenbereich). Das für diesen Bereich eingeleitete Bebauungsplanverfahren Nr. 2/07 „SO Baumarkt Justus-Liebig-Straße/Ludwig-Thoma-Straße“, das seit 2007 ruhte, wurde dem Beschluss des Stadtrates vom 28.02.2018 entsprechend in den gegenständlichen Bauleitplanverfahren berücksichtigt (siehe Kapitel 3.3).

2. Plangebiet

2.1. Lage

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Bayreuther Stadtgebietes im Stadtbezirk Altstadt.

2.2. Bestand und Topografie

Im Westen des Plangebietes hat sich rund um die stadtbildprägenden „Haferspeicher“ auf rund 8,7 ha ein klassisches Gewerbegebiet entwickelt. Neben Gewerbebetrieben aller Art haben sich hier insbesondere auch Betriebe und Dienstleister mit Branchenschwerpunkt „Auto“ niedergelassen (Neu- und Gebrauchtwagenhandel, Reifenservice, Reparatur, Lackiererei, Taxiun-

ternehmen, Tankstelle, Autowäsche etc.). Das Gewerbegebiet ist über die Spitzwegstraße und die Justus-Liebig-Straße an das städtische Straßennetz angeschlossen sowie über die Karl-von-Linde-Straße und die Otto-Hahn-Straße intern erschlossen.

An der Karl-von-Linde-Straße befindet sich zudem das SB-Warenhaus (großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO), dessen Haupteinfahrt über die Karl-von-Linde-Straße erfolgt. Zusätzlich kann der Einzelhandelsbetrieb direkt von der Otto-Hahn-Straße über Privatgrund angefahren werden. Die Kundenstellplätze sind oberirdisch - tlw. im Parkhaus auf mehreren Ebenen - angelegt.

Auf dem Areal der ehemaligen Gießerei befindet sich entlang der Justus-Liebig-Straße noch die ca. 150 m lange, das Stadtbild wesentlich prägende Brandruine sowie teilweise leerstehende Gewerbegebäude. Der mittlere und südliche Teilbereich der Fläche, auf denen sich zum einen die versiegelten Flächen der Stellplatzanlage für die ehemalige Gießerei befinden und zum anderen Bau- und Rohstoffe lagern, ist vor allem durch wild gewachsene Baum-, Sträucher- und Wiesenstrukturen geprägt. Das Gelände wurde zuletzt über die Justus-Liebig-Straße haupterschlossen.

Östlich grenzt im Bestand das Werksgelände eines Betriebs mit Holzfachhandel (großflächiger Einzelhandel, Großhandel, Lager) und branchenüblichen Dienstleistungen (Beratung, handwerkliche Dienstleistung) an. Die komplette Erschließung erfolgt über die Justus-Liebig-Straße.

Das Planareal weist keine signifikanten Steigungen oder Gefälle auf (348 - 351 ü. NN). Der Versiegelungsgrad ist industrie- bzw. gewerbegebietstypisch hoch.

2.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 19 „Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Justus-Liebig-Straße/Spitzwegstraße“ umfasst die Flurstücke (TF = Teilfläche)

1701/2 TF, 1701/4, 1702/1, 1702/2, 1702/3, 1702/4, 1702/5, 1703/1, 1703/2, 1703/5, 1704, 1704/1 TF, 1729/1, 1729/4, 1729/15, 3307 TF, 3326/2 TF, 3328/4, 3328/5 TF, 3328/8, 3328/9 TF, 3328/10, 3328/11, 3328/13, 3328/19, 3328/21, 3328/22 TF, 3328/25 TF, 3328/30 TF, 3328/31, 3328/32, 3328/35, 3328/37, 3328/38, 3328/40, 3328/41 TF, 3328/42 und 3346/2 TF Gmkg. Bayreuth.

3. Planungsrecht

3.1. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)

Für das bestehende Gewerbegebiet im Westen ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend Gewerbegebiet dargestellt, in dem sich zentral an der Karl-von-Linde-Straße ein Sondergebiet (SO) Einzelhandel mit dem Kernsortiment „Food- und Non-Food-Artikel“ befindet.

Im Bereich der ehemaligen Gießerei an der Justus-Liebig-Straße ist im wirksamen Flächennutzungsplan Industriegebiet (GI) dargestellt.

Östlich schließt sich den Darstellungen des Flächennutzungsplans zufolge Sondergebiet (SO) Einzelhandel mit dem Kernsortiment „Baumarktartikel“ an.

3.2. Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)

Lediglich ein Teilbereich entlang der Spitzwegstraße lag im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplans Nr. 2/61 „Bayreuth Jakobshof Nr. 2“ (Inkrafttreten: 10.08.1962). Dieser Bebauungsplan

setzte dort eine vordere Bebauungsgrenze in 15 m Abstand zur Spitzwegstraße sowie im Bereich zwischen der Straße und der vorderen Baugrenze „private Freiflächen (Vorgärten, Bauwiche, Höfe, Gärten)“ fest. An der Justus-Liebig-Straße wurde zudem aufgrund der erforderlichen Umgestaltung des Knotenpunktes Justus-Liebig-Straße / Otto-Hahn-Straße der Bebauungsplan Nr. 6/04 „Nahversorgungsbereich Justus-Liebig-Straße / Ecke Leuschnerstr.“ (Inkrafttreten: 18.05.2007) geringfügig überplant. Dieser Bebauungsplan setzte entlang der Justus-Liebig-Straße Flächen für Baumpflanzungen fest. Es bestanden keine einfachen Bebauungspläne i. S. d. § 30 Abs. 3 BauGB im Plangebiet.

Überwiegend handelt es sich bei dem Planareal somit um eine historisch gewachsene Agglomeration verschiedener Nutzungen im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtete sich einzig nach den planersetzenden Vorschriften des § 34 BauGB (Einfügungsgebot).

3.3. Eingeleitete Bauleitplanverfahren

Im Plangebiet waren neben den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 2/61 und 6/04 einige bereits eingeleitete Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen:

Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 19

(Aufstellungsbeschluss: 15.07.2015)

Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung für den Bereich der ehemaligen Gießerei an der Justus-Liebig-Straße am 15.07.2015 bereits die Einleitung des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 19 mit dem Titel „Gewerbegebiet Justus-Liebig-Straße“ beschlossen. Ziel der Planung war es, vor allem zum Schutz des südlich angrenzenden Wohngebietes (Bebauungsplan Nr. 8/13 „Am Glockengut“) mit der Umgebungsnutzung nicht vereinbare Nutzungen - vor allem Industriebetriebe - auf dem Gelände der ehemaligen Gießerei bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung und damit behördenverbindlich auszuschließen. Die Planung sah im Wesentlichen eine Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung von Industrie- zu Ge-

werbegebiet vor. Es wurde s. Zt. lediglich ein Einleitungsbeschluss gefasst, um damit den Planungswillen der Stadt Bayreuth, nicht störendes Gewerbe auf dem Areal der ehemaligen Gießerei anzusiedeln, zu verdeutlichen. Nachdem die Planung für dieses Gebiet mit dem Fachmarktzentrum konkretisiert wurde, wurde das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 19 dem Stadtratsbeschluss vom 28.02.2018 entsprechend parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 1/18 fortgeführt.

Bebauungsplanverfahren Nr. 2/07

(Aufstellungsbeschluss: 28.02.2007)

Für das Werksgelände des Betriebs mit Holzfachhandel und branchenüblichen Dienstleistungen an der Justus-Liebig-Straße/Ludwig-Thoma-Straße hat der Stadtrat am 28.02.2007 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2/07 „SO Baumarkt Justus-Liebig-Straße/Ludwig-Thoma-Straße“ beschlossen. Anlass und Gegenstand der Planung war seinerzeit die Planung des Unternehmens, die Ausstellungsflächen im Freien zu reduzieren und die hier angebotenen Produkte in einem erdgeschossigen Anbau an das bestehende Gebäude unterzubringen. Nachdem es sich auch ohne diese Verkaufsflächenerweiterung bei dem bestehenden Betrieb planungsrechtlich schon um großflächigen Einzelhandel i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO handelte, wurde im Bebauungsplanentwurf Nr. 2/07 die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet (SO) Einzelhandel (Baumarkt) gewählt. Mit diesem Entwurf wurde vom 02.04.2007 bis einschließlich 30.04.2007 bereits die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Nach dem Ende der Beteiligung zog das Unternehmen noch in 2007 den zugehörigen Bauantrag zurück. Das Verfahren ruhte seitdem.

Im Rahmen der Vorbereitung zu den gegenständlichen Bauleitplanverfahren teilte das Unternehmen auf Nachfrage dem Stadtplanungsamt mit, dass keine Verkaufsflächenerweiterung mehr geplant sei, die bestehenden Verkaufsflächen gesichert werden sollen, es weiterhin nur nicht innenstadtrelevante Sortimente geführt würden und es auch darüber hinaus keine von der bestehenden Nutzung abweichenden Entwicklungspläne gebe. Da es sich

bei dem Betrieb weiterhin um bereits im Bestand großflächigen Einzelhandel i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB handelt, wurde das Vorhaben zur bauleitplanerischen Klarstellung mit in das gegenständlichen Parallelverfahren einbezogen. Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung am 28.02.2018 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren Nr. 2/07 darüber hinaus nicht separat fortzuführen.

Bebauungsplanverfahren Nr. 12/64

(Aufstellungsbeschluss: 30.10.1968)

In den 1960er und 1970er Jahren hatte die Stadt Bayreuth zudem für das Gebiet zwischen Spitzwegstraße, Justus-Liebig-Straße, dem Areal des Eisenwerkes Hensel (zuletzt Gießerei) und der seinerzeitigen Bahnlinie Bayreuth-Thurnau (heutiger Rad- und Fußweg von der Altstadt bis zum Kreuzstein) das Bebauungsplanverfahren Nr. 12/64 „Bereich südlich der Spitzwegstraße (Haferspeicher)“ durchgeführt. Neben einer groben Teilung des gesamten Gebietes zur städtebaulichen Ordnung in einen „Bereich für nicht störende Gewerbeanlagen“ im Westen und ein „Industriegebiet“ im Osten waren verschiedene Erschließungsvarianten Gegenstand des Verfahrens. Das knapp 5 ha große Areal der Bundesvermögensstelle, auf dem bereits verschiedene gewerbliche und industrielle Nutzer als Pächter vorhanden waren, war zu dieser Zeit ansonsten nur rudimentär und unwirtschaftlich erschlossen (v.a. über Stichstraßen). Schlussendlich konnte sich die Stadt Bayreuth mit der Bundesvermögensstelle als Eigentümerin des damals bundeseigenen Areals außerhalb des Verfahrens auf die heutige innere Erschließung über die Otto-Hahn-Straße und die Karl-von-Linde-Straße einigen. Die Erschließungsstraßen wurde Anfang der 1970er Jahre in dieser Form gebaut, das Bebauungsplanverfahren Nr. 12/64 nicht weitergeführt. Nachdem die heutige innere Erschließung des Gebietes dem letzten beschlossenen Planstand entspricht und die bestehende Erschließung in den gegenständlichen Bauleitplanverfahren Berücksichtigung fand (Stadtratsbeschluss vom 28.02.2018), wurde eine separate Fortführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 12/64 obsolet. Dem Stadtratsbeschluss vom 28.02.2018 entsprechend wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 12/61 in

der gegenständlichen Bauleitplanung berücksichtigt, aber nicht separat fortgeführt.

3.4. Verfahren

Dass das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 19 und das Bebauungsplanverfahren Nr. 1/18 wurden im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Da es sich bei den Vorhaben im SO₁ und SO₂ um Einzelhandelsgroßprojekte i. S. d. Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) bzw. des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Bayern handelt, wurden diese Projekte im Rahmen der Bauleitplanverfahren einer landesplanerischen Beurteilung durch die höhere Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberfranken, Sachgebiet 24 - Raumordnung, Landes- und Regionalplanung) unterzogen. Mit Schreiben vom 03.05.2018 teilte die höhere Landesplanungsbehörde auf Antrag der Stadt Bayreuth mit, dass im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung der Vorhaben offensichtlich keine Einwände veranlasst seien und die Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang stehen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung bestätigte die höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 15.07.2017 nochmals, dass gegen die vorliegende Bauleitplanung der Stadt Bayreuth weiterhin keine Einwände erhoben würden. Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB.

Es wurden die folgenden Verfahrensschritte durchgeführt:

15.07.2015

Stadtratsbeschluss:

Einleitung des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 19

28.02.2018

Stadtratsbeschluss:

Fortführung der Verfahren, Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/18, Zustimmung zur Planung, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und

frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

06.04.2018

Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 5 (2018)

09.04.2018 bis 07.05.2018

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

29.05.2019

Stadtratsbeschluss:

Fortführung der Verfahren, Zustimmung zur Planung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

28.06.2019

Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 9 (2019)

08.07.2019 bis 16.08.2019

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Es ist angestrebt, in der Sitzung des Stadtrates am 23.10.2019 den Feststellungsbeschluss (Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 19) und den Satzungsbeschluss (Bebauungsplan Nr. 1/18) zu fassen.

3.5. Planänderungen

Der Flächennutzungsplan-Änderungsentwurf Nr. 19 musste weder nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung noch nach der öffentlichen Auslegung geändert werden, sodass der Feststellungs- und Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

4. Planungsinhalt

Der Darstellung zur Art der baulichen Nutzung wird dem Anlass und der Zielintention der gegenständlichen Bauleitplanung (siehe Kapitel 1) entsprechend wie folgt geändert:

- Änderung der Darstellung „SO Baummarktartikel“ zu „Einzelhandel (nicht innenstadtrelevante Sortimente)“
(östlicher Geltungsbereich)
- Änderung der Darstellung „GI“ zu „SO Einzelhandel (Fachmarktzentrum - Nahversorgung)“
(Bereich ehemalige Gießerei)
- Änderung der Darstellung „GI“ zu „GE“
(nordwestlicher Teilbereich ehem. Gießerei)
- Änderung der Darstellungen „GE“ zu „GE (nicht störend)“
(entlang der Spitzwegstraße und an der Karl-von-Linde-Straße)
- Änderung der Darstellung „SO Einzelhandel (Food- und Non-Food-Artikel)“ zu „GE“
(westlicher Geltungsbereich)
- Ergänzung der Darstellung „Schallschutz“ im „GE (nicht störend)“
(entlang der Spitzwegstraße und der Justus-Liebig-Straße sowie zum Wohngebiet „Am Glockengut“/Rad- und Fußweg auf der ehemaligen Bahntrasse)

5. Umweltbericht

5.1. Einleitung

Gem. § 50 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wurde die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung mit- samt der Überwachung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Die nach dem UVPG (siehe Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG) erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls entfiel gem. § 50 Abs. 1 Satz 2 UVPG, da für die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 19 eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt wurde. Der vorliegende Umweltbericht entspricht als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches damit den Anforderungen des UVPG. Die Durchführung einer separaten Umweltverträglichkeitsprüfung war somit nicht erforderlich.

Die nachfolgenden Ausführungen basierten auf dem aktuellen Sach- und Kenntnisstand des Verfassers dieses Umweltberichtes (Stadtplanungsamt Bayreuth) sowie den vorliegenden umweltrelevanten Informationen. Hieran orientierte sich zunächst auch der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Im Rahmen der Bauleitplanverfahren waren insbesondere die zuständigen Fachbehörden, Fachdienststellen und Fachverbände zur Mitwirkung und zur Fortschreibung des Umweltberichtes aufgefordert. Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung haben die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange zudem u.a. Stellung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung genommen.

5.1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplans

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 Gewerbegebietes wurden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandel (Verkauf an Endverbraucher) und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Ein weiteres Ziel des Bauleitplans ist die Umstrukturierung und Neugliederung des Einzelhandelsbesatzes schwerpunktmäßig im östlichen Teilbereich des Plangebietes. Mit den Bauleitplanverfahren 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 bestehende Einzelstrukturen 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 eine Agglomeration mehrerer (teils großflächiger) Einzelhandelsbetriebe mit Angeboten des täglichen Bedarfs (nahversorgungsrelevantes Sortiment).

Mit dem Bauleitplan sollte zudem die planungsrechtliche Situation des Betriebs mit Holzfachhandel und branchenüblichen Dienstleistungen an der Justus-Liebig-Straße/Ludwig-Thoma-Straße im Osten des Plangebietes geklärt werden. Hierbei handelt es sich um einen bereits im Bestand großflächigen Einzelhandelsbetrieb, dessen Zulässigkeit sich lediglich nach den planersetzenden Vorschriften des § 34 BauGB richtete (Einfügungsgebot im unbeplanten Innenbereich).

Planungsinhalte:

- Änderung der Darstellung „SO Baummarktartikel“ zu „Einzelhandel (nicht innenstadtrelevante Sortimente)“
(östlicher Geltungsbereich)
- Änderung der Darstellung „GI“ zu „SO Einzelhandel (Fachmarktzentrum - Nahversorgung)“
(Bereich ehemalige Gießerei)
- Änderung der Darstellung „GI“ zu „GE“
(nordwestlicher Teilbereich ehem. Gießerei)
- Änderung der Darstellungen „GE“ zu „GE (nicht störend)“
(entlang der Spitzwegstraße und an der Karl-von-Linde-Straße)
- Änderung der Darstellung „SO Einzelhandel (Food- und Non-Food-Artikel)“ zu „GE“
(westlicher Geltungsbereich)
- Ergänzung der Darstellung „Schallschutz“ im „GE (nicht störend)“

(entlang der Spitzwegstraße und der Justus-Liebig-Straße sowie zum Wohngebiet „Am Glockengut“/Rad- und Fußweg auf der ehemaligen Bahntrasse)

5.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter, die in der Umweltprüfung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu behandeln waren, bestehen diverse Ziele zum Schutz, zur Pflege und der Entwicklung der Umwelt. In den folgenden Kapiteln werden die aus den Fachgesetzen, den Fachplänen sowie sonstigen Planungen und Richtlinien zu entnehmenden allgemeingültigen Ziele des Umweltschutzes, die vom Bauleitplan berührt werden, dargestellt und deren Umsetzung dokumentiert. Zu beachten sind insbesondere die folgenden Fachgesetze, Fachpläne und räumlichen Gesamtplanungen:

Fachgesetze:

(mitsamt Verordnungen und technischen Anleitungen)

- BauGB (v.a. Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB und Umweltschutzziele des § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. e, f, h BauGB)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV), TA Lärm und DIN 18005
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Bayerisches Wassergesetz (BayWG)

Fachpläne und räumliche Gesamtplanungen:

- Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern
- Regionalplan Oberfranken-Ost (5) mit Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken-Ost (LEK 5)
- Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth mit integriertem Landschaftsplan

5.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

5.2.1. Bestandsaufnahme (Basisszenario) und voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Die Bestandsaufnahme als Basisszenario ist dezidiert nach den Schutzgütern Fläche und Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Mensch (Lärm) und Mensch (Erholung), Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter der anhängenden Tabelle zu entnehmen.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind im Plangebiet Vorhaben grundsätzlich bereits planungsrechtlich zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die maßstabbildende nähere Umgebung lässt sich analog zu den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in drei Bereiche einteilen:

- Im Bereich Spitzwegstraße, Otto-Hahn-Straße und Karl-von-Linde-Straße ist von einem bestehenden faktischen Gewerbegebiet auszugehen, in dem Vorhaben bereits heute nach Maßgabe des § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO zulässig sind.
- Auf dem Areal der ehemaligen Gießerei an der Justus-Liebig-Straße ist i. S. d. Einfügungsgebotes von einer großmaßstäblichen Industrie- und/oder Gewerbenutzung auszugehen.
- Für den bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit branchenüblichen Handwerks- und Dienstleistungsangeboten, der über

keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten verfügt, orientiert sich das Einfügungsgebot an den auf dem Areal bereits vorhandenen Nutzungen.

Eine signifikante bauliche Nachverdichtung wäre aufgrund des dichten Bestandes in den GE₁₋₃ und im SO₂ bei Nichtdurchführung der Planung ausschließlich für das südliche Areal der ehemaligen Gießerei an der Justus-Liebig-Straße anzunehmen.

5.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ in drei Stufen:

- Geringe Erheblichkeit
- Mittlere Erheblichkeit
- Hohe Erheblichkeit

Bei der Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter kann unterschieden werden zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen. Die Prüfung erfolgte auf Grundlage der Anlage 1 zum BauGB sowie auf Grundlage der Anlage 4 zum UVPG. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt in tabellarischer Form (siehe Anlage). Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht, nach dem Vorhaben im unbepflanzten Innenbereich nach Maßgabe des Einfügungsgebotes (§ 34 BauGB) bereits vor der Planung zulässig sind, sind die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter insgesamt geringer Erheblichkeit.

Überdies zu beschreiben waren gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. i BauGB auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a bis d BauGB (Schutzgüter):

Zwischen den Schutzgütern (siehe Kapitel 6.2.1) bestehen diverse Wechselwirkungen. So führt insbesondere eine Zunahme der Versiegelung zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktion wie z. B. der Fähigkeit der Filtration, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen. Zusätzlich bewirkt die Versiegelung nachteilige Veränderungen des Schutzgutes (Grund-)Wasser, da versiegelter Boden das großflächige Versickern und Verdunsten von Niederschlagswasser nicht mehr zulässt.

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen können beeinträchtigt werden, weil die Lebensraumqualität von versiegelten Bereichen als Pflanzenstandort und als Habitat eingeschränkt werden kann. Umgekehrt bewirken die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen (siehe Kapitel 6.2.3) auch Verbesserungen in den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ beeinflussende Wechselwirkungen und damit eine - bei der isolierten Betrachtung der Schutzgüter (siehe Anlage) möglicherweise nicht erkannte - erhebliche Beeinträchtigung ist insbesondere vor dem Hintergrund des geltenden Bau- und Planungsrechtes (Einfügungsgebot nach § 34 BauGB) aber nicht zu erwarten.

5.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen der Planung sowie die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind der anhängenden Tabelle zu entnehmen.

Ein ökologischer Ausgleich ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe bereits vor der Planung nach Maßgabe des Einfü-

gungsgebotes gem. § 34 BauGB zulässig sind/waren und somit kein neuer Eingriffstatbestand vorliegt.

5.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen

Die Frage nach alternativen Entwicklungsoptionen für (großflächigen) Einzelhandel und Gewerbe wurde im Zuge der Alternativenprüfung bei der Neuaufstellung des aktuell wirksamen Flächennutzungsplans geprüft und abgewogen. Diesbezüglich ist festzustellen, dass sowohl die gegenständliche Überplanung des bestehenden Gewerbegebietes als auch die Ansiedlung resp. Überplanung der Einzelhandelsstandorte den Planüberlegungen des Flächennutzungsplans entspricht. Dem Ziel des Flächennutzungsplans, sowohl hinsichtlich der Gewerbegebiete als auch in Bezug auf die Gebiete für großflächigen Einzelhandel eine gesamtstädtische Standortbalance zu erhalten, entspricht die vorliegende Planung. Lediglich des Sondergebiet SO₁ „Fachmarktzentrum / Fachmarktzentrum“ wird gegenüber der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan geringfügig verlagert.

Städtebauliche Entwicklungsalternativen

Die vorliegenden Bauleitplanungen sehen mit ihren Darstellungen und Festsetzungen - insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung - per se eine Vielzahl möglicher, städtebaulich vertretbarer Entwicklungsalternativen vor.

5.2.5 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

Im Plangebiet befinden sich weder Störfallbetriebe i. S. d. § 50 BImSchG noch befindet sich das Plangebiet im potentiellen Einwirkungsbereich solcher

Störfallbetriebe. Durch die Planungen sind Belange der planungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

Risiken durch schwere Unfälle und Katastrophen mit möglichen Auswirkungen auf die einschlägigen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen, die von außen auf das Plangebiet einwirken, könnten nach heutigem pflichtgemäßem Ermessen von Havarien aus den umliegenden Gewerbetrieben oder Tankstellen ausgehen, auch wenn es sich hier nicht um Störfallbetriebe handelt (s.o.). Risiken für schwere Unfälle und Katastrophen sind zudem in möglichen Havarien und Verkehrsunfällen von Gefahrguttransporten auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen zu sehen, die sich auch auf das Plangebiet auswirken können.

Risiken durch schwere Unfälle und Katastrophen, die aus dem Plangebiet in die umgrenzenden Gebiete wirken, bestehen weniger in den zukünftig, planungsrechtlich zulässigen Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben, sondern einzig und allein in Havarien oder Unfällen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Tankstellen zu sehen. Hinsichtlich der vorliegenden Planung ist zu berücksichtigen, dass in Wohnnähe ausschließlich Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht stören, und ansonsten nur Gewerbebetriebsklassifikationen zulässig sind, die für solche größeren Havarien und Katastrophen nicht in Frage kommen.

Derzeit sind bei der Umsetzung der Planung keine weitergehenden Risiken für die o.g. Schutzgüter und deren Wechselwirkung durch schwere Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

5.3. Zusätzliche Angaben

5.3.1. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Umweltprüfung wurde aufgrund der vorliegenden umweltrelevanten Informationen mit Relevanz für die zu untersuchenden Schutzgüter (siehe Kapitel 6.2.1) durchgeführt, die dem Verfasser vorliegen oder dem Verfasser vorgelegt wurden. Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine signifikanten Schwierigkeiten aufgetreten.

5.3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Gem. § 4c Abs. 1 BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Damit besteht der primäre Anwendungsbereich des Monitorings darin, die prognostischen Folgeabschätzungen bei der Planaufstellung im Nachhinein unter Kontrolle zu halten. Unvorhergesehen sind in diesem Zusammenhang Auswirkungen, wenn sie nach Art und Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung sind oder wenn Prognoseunsicherheiten bestehen. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind der anhängenden Tabelle zu entnehmen.

Im vorliegenden Fall ergeben sich die Umweltauswirkungen in erster Linie durch Art und Umfang der baulichen Maßnahmen im Plangebiet. Da für diese baulichen Maßnahmen die gesetzliche Grundlage als örtliche Satzung ein Bebauungsplan ist, ist die Kontrollbehörde für die Einhaltung der Festsetzungen die Stadt Bayreuth mit ihren entsprechenden Fachdienststellen (Zusammenarbeit Bauordnungsamt, Stadtplanungsamt und Umweltamt).

Damit verbleiben nach aktuellem Kenntnisstand durch die Realisierung der Planung keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen. Nachdem weitere Überwachungsmaßnahmen daher nicht erforderlich sind, kann auf ein systematisches Monitoring verzichtet werden.

5.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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. Zum Schutz des Gewerbestandortes wurden Einzelhandel und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Überdies wird der Einzelhandelsbesatz schwerpunktmäßig im östlichen Teilbereich des Plangebietes umstrukturiert und neugegliedert. 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. Hier entsteht eine Agglomeration mehrerer (teils großflächiger) Einzelhandelsbetriebe mit Angeboten des täglichen Bedarfs (Fachmarktzentrum - Nahversorgung). Mit den gegenständlichen Bauleitplanverfahren sollte nicht zuletzt die planungsrechtliche Situation des Betriebs mit Holzfachhandel und branchenüblichen Dienstleistungen an der Justus-Liebig-Straße/Ludwig-Thoma-Straße im Osten des Plangebietes geklärt werden. Hierbei handelt es sich um einen bereits im Bestand großflächigen Einzelhandelsbetrieb, dessen Zulässigkeit sich lediglich nach § 34 BauGB richtete (Einfügungsgebot im unbeplanten Innenbereich).

Es handelt sich bei den gegenständlichen Bauleitplanverfahren um die Überplanung größtenteils dicht bebauten Bestandes. Es sind bereits heute Vorhaben nach Maßgabe des Einfügungsgebotes gem. § 34 BauGB zulässig. Durch die Bauleitplanung in einem bereits bebauten bzw. bebaubaren Gebiet werden keine weitergehenden erheblichen Nachteile hinsichtlich der im BauGB genannten Schutzgüter erwartet. Die Auswirkungen sind vor diesem Hintergrund als insgesamt gering zu beurteilen.

5.3.4 Referenzliste/Quellen

- Baugenehmigungsakten einzelner Vorhaben
- Luftbildanalysen des Stadtplanungsamtes anhand Luftbildern aus den Frühjahren 2017, 2018 und 2019
- Kartierungen/Auskünfte aus Geoinformationssystem der Stadt Bayreuth (GeoAS, AGIS GmbH)
- Orientierende Untersuchung gem. BBodSchV auf schädliche Bodenveränderungen „BV WE 2900 E-Center Justus-Liebig-Straße, 95447 Bayreuth“ der Rupp Bodenschutz GmbH vom 10.11.2015
- Ortsbegehungen des Stadtplanungsamtes in November und Dezember 2017, Februar und März 2018 sowie im März 2019
- Schalltechnische Untersuchung zur Geräuscheinwirkung „Bebauungsplan Nr. 8/13 Am Glockengut Bayreuth“ der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 13.05.2016
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros OPUS vom 03.09.2018
- Stadtklimauntersuchung Stadt Bayreuth des Büros für Umweltmeteorologie Paderborn von 2000
- Verfahrensakten zum Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 19 sowie zu den Bebauungsplanverfahren Nr. 12/64 und 2/07

6. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. 523)

Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) vom 25.06.2012 (GVBl. I S. 254, BayRS 230-1-W), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. 470)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.07.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Stadtplanungsamt:

Schutzgüter	Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen				Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)
		Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung					
		Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis		
Fläche und Boden	<ul style="list-style-type: none"> überwiegend holozäne Talfüllungen und mittlerer Burgsandstein ehemaliges Gießerei-Areal oberflächennah bis in eine Tiefe von ca. 3,5 m mit Formsand und untergeordnet mit Sand, Stein, Schotter und Bauschutt aufgefüllt gewerbe- und sondergebiets-typisch hohe Flächenversiegelung bereits im Bestand Orientierende Untersuchung gem. BBodSchV der Rupp Bodenschutz GmbH vom 10.11.2015 (hinsichtlich Wirkungspfad Boden-Grundwasser): Der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten im Sinne des BBodSchG konnte ausgeräumt werden (kein behördliches Inanspruchnahmerisiko hinsichtlich des Grundwasserschutzes gegeben); keine weiteren Maßnahmen gem. BBodSchG in Hinsicht auf diesen Pfad erforderlich 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> geplante Nachverdichtung an einem etablierten Gewerbe- und Einzelhandelsstandort (Vermeidung von Flächenverbrauch in bislang nicht bebauten Bereichen der Stadt Bayreuth) Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auf den gewerblich verdichteten Grundstücken (10 % der Grundstücksfläche) effektive Grundstücksausnutzung durch max. Gebäudehöhe ermöglicht (TH bis zu 15 m); nicht nur in der Fläche 	<ul style="list-style-type: none"> Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen ggf. Vollzugsmaßnahmen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> keine Oberflächengewässer Grundwassererkundungsstelle am nordwestlichsten Rand des ehemaligen Gießerei-Areals (nahe dem Verwaltungsgebäude an der Justus-Liebig-Straße), Grundwasseranschnitt in einer Tiefe von ca. 10 m unter Geländeoberkante (= geodätische Höhe von ca. 340 m ü. NN): Grundwasser dort leicht gespannt Orientierende Untersuchung gem. BBodSchV der Rupp Bodenschutz GmbH vom 10.11.2015 (hinsichtlich Wirkungspfad Boden-Grundwasser): Der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten im Sinne des BBodSchG konnte ausgeräumt werden (kein behördliches Inanspruchnahmerisiko hinsichtlich des Grundwasserschutzes gegeben); keine weiteren Maßnahmen gem. BBodSchG in Hinsicht auf diesen Pfad erforderlich 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auf den gewerblich verdichteten Grundstücken (10 % der Grundstücksfläche, Versickerung möglich) maximale Drosselabflussspende: 70 l/s x ha Grundstücksfläche und Rückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück Dachbegrünung zur Niederschlagswasserrückhaltung 	<ul style="list-style-type: none"> Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen ggf. Vollzugsmaßnahmen

Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> keine Gebiete der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet einschl. Neumeldungen) im Gebiet oder in der Nähe keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG; auch keine kartierten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs keine Naturdenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs wild gewachsene Baum-, Sträucher- und Wiesenstrukturen auf dem Areal der ehemaligen Gießerei 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> Durchführung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zum Ausschluss der Erfüllung eines natur- oder artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes für die durch die Planung grundsätzlich betroffenen saP-relevanten Arten (Festsetzung der Maßnahmen und Aufnahme der saP als rechtsverbindliche Anlage zum Bebauungsplan) Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auf den gewerblich verdichteten Grundstücken (10 % der Grundstücksfläche, Lebensraum für Pflanzen und Tiere) Pflanzung eines großkronigen heimischen Laubbaums pro 400 m² Grundstücksfläche (Lebensraum für Pflanzen und Tiere) 	<ul style="list-style-type: none"> Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen ggf. Vollzugsmaßnahmen
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> Aussagen des Gutachtens "Stadtklimaanalyse Bayreuth", Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 2000, v.a. Klimafunktionskarte (Nr. 12): Gewerbeklimatop mit hoher bioklimatischer Belastung, sehr hoher Versiegelungsgrad 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auf den gewerblich verdichteten Grundstücken (10 % der Grundstücksfläche) Pflanzung eines großkronigen heimischen Laubbaums pro 400 m² Grundstücksfläche Dachbegrünung zur Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse 	<ul style="list-style-type: none"> Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen ggf. Vollzugsmaßnahmen
Mensch (Lärm)	<ul style="list-style-type: none"> Nähe des Plangebietes zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen an der Spitzwegstraße, an der Justus-Liebig-Straße und zum Wohngebiet Am Glockengut bestehende emittierende Betriebe im Bereich GE_{1,3} und SO₂ 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) im GE₂, SO₁ und SO₂ Ausschluss von störenden Betrieben und Anlagen im GE₂ und GE₃ 	<ul style="list-style-type: none"> Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen ggf. Vollzugsmaßnahmen
Mensch (Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> erholungsrelevante Funktionen im Gebiet kaum vorhanden Rad- und Fußweg von der Altstadt bis zum Kreuzstein als übergeordnete Verbindung zwischen den Naherholungsgebieten Röhrenseepark und Mistetal 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> Verbesserung der Wegeverbindungen durch neuen Rad- und Fußweg im Bereich des Fachmarktzentrums (Nord-Süd-Verbindung) und an der Spitzwegstraße (Ost-West-Verbindung) 	<ul style="list-style-type: none"> Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen ggf. Vollzugsmaßnahmen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Lage im Stadtgebiet: Siedlungskernbereich gesamtes Gelände nahezu eben auf einer Höhe zwischen 348 m und 351 m ü. NN landschaftsbildprägende Elemente: Vegetation (Bauminsel) im südlichen Bereich des Areals der ehemaligen Gießerei ehemalige „Haferspeicher“ als stadtbildprägende Elemente 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auf den gewerblich verdichteten Grundstücken (10 % der Grundstücksfläche) Pflanzung eines großkronigen heimischen Laubbaums pro 400 m² Grundstücksfläche Nachverdichtung bei Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowohl in der Fläche als auch in der Gebäudehöhe möglich 	<ul style="list-style-type: none"> Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen ggf. Vollzugsmaßnahmen

Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none">keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Kein Erfordernis	<ul style="list-style-type: none">keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich
-----------------------	--	---------------------	---------------------	---------------------	----------------------------	------------------	--

Stadtplanungsamt: