

Bebauungsplan Nr. 3/18
„Sondergebiet ‚Großflächiger Einzelhandel
(nicht zentren-/innenstadtrelevante Sortimente)‘
Bernecker Straße/Königsbergstraße“
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 5/91)

BEGRÜNDUNG

Verfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 26.11.2018, zuletzt geändert am 02.04.2020

Inhaltsverzeichnis

1. Planerfordernis und Zielintention	2
2. Plangebiet	3
2.1 Lage	3
2.2 Bestand und Topografie	4
2.3 Geltungsbereich	4
2.4 Größe	5
3. Planungsrecht	5
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)	5
3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)	5
3.3 Verfahren	5
3.4 Planänderungen	9
4. Planungsinhalt	11
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)	20

4.3	<i>Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen</i> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	20
4.4	<i>Verkehrsflächen</i> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	21
4.5	<i>Flächen für Ver- und Entsorgung</i> (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	21
4.6	<i>Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung</i> (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	21
4.7	<i>Grünflächen und -ordnung</i> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)	21
4.8	<i>Maßnahmen für die Wasserwirtschaft</i> (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	22
4.9	<i>Sonstige Festsetzungen</i>	23
4.10	<i>Nachrichtliche Übernahme</i>	23
4.11	<i>Hinweise</i>	23
4.12	<i>Zusammenstellung der Flächen</i>	25
5.	Rechtsgrundlagen	25

1. Planerfordernis und Zielintention

Der Baumarkt in der Königsbergstraße 37 im Bayreuther Stadtteil St. Georgen steht seit geraumer Zeit leer. Nachdem sich in der Vergangenheit bereits einige Betreiber von Baumärkten erfolglos an diesem Standort versuchten, erscheint eine weitere ausschließlich zulässige Baumarktnutzung weder ziel führend noch zukunftsfähig.

Um einen langfristigen Leerstand und damit einen städtebaulichen Missstand an dieser exponierten Stelle im Stadtgebiet (Eingang von Norden in die Stadt) zu vermeiden, sollten neben dem klassischen Baumarktsortiment zukünftig auch alle anderen hier städtebaulich verträglichen nicht zentren-/innenstadt-relevanten Sortimente verkauft werden können. Da jedoch der bisher geltende Bebauungsplan explizit nur den Verkauf von Baumarktsortiment zulässt, sind die planungsrechtlichen Vorgaben wie folgt zu modifizieren:

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorgenannten Zielintention in ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit

der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentren-/innenstadtrelevanten Sortimenten“ geändert. Die bisher höchstzulässige Verkaufsfläche des Sondergebietes von 7 800 m² ist beizubehalten und eine Erweiterung der Verkaufsfläche ausgeschlossen.

Dieses bauleitplanerische Konzept entspricht auch den Grundsätzen und Empfehlungen der im Oktober 2018 vom Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Teilfortschreibung des Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (SEEK) für Bayreuth. Demnach ist großflächiger Einzelhandel mit nicht zentren-/innenstadtrelevanten Kernsortimenten in sonstigen integrierten Lagen (außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) vorrangig an - wie in diesem Fall - durch Einzelhandel vorgeprägten Sonderstandorten zu entwickeln. Das zulässige Warenangebot ist dabei auf nicht zentren-/innenstadtrelevantes Kernsortiment nach der *Bayreuther Liste* des SEEK zu beschränken und lediglich ein zentren-/innenstadtrelevantes Randsortiment i. H. v. 10 % der zulässigen maximalen Verkaufsfläche zuzulassen.

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan wird Planungsrecht geschaffen für die Mobilisierung eines Innenentwicklungspotenzials und die Wiedernutzbarmachung einer leerstehenden Einzelhandelsimmobilie.

2. Plangebiet

2.1. Lage

Bei dem Planareal handelt es sich um eine Fläche im Stadtbezirk St. Georgen im Nordosten Bayreuths.

Das Gelände wird durch die Bahnlinie Bayreuth-Warmensteinach im Norden, die Hochbrücke der Bundesstraße 2 (B 2) im Osten, die Bernecker Straße und Königsbergstraße im Süden sowie die westliche Grenze des Flurstücks 2653 Gmkg. Bayreuth im Westen begrenzt.

2.2. Bestand und Topografie

Der Bestand im Plangebiet ist baulich im Wesentlichen geprägt durch die bestehende Einzelhandelsimmobilie, die zuletzt als Baumarkt genutzt war, und die zugehörige oberirdische Stellplatzanlage.

Selbst weist das Plangebiet zwar keine signifikanten Steigungen oder Gefälle auf. Es liegt jedoch einige Meter tiefer als die Straßenflächen und -bauwerke der südöstlich vorbeiführenden B 2 (Hochbrücke). Die Versiegelung des Gebietes ist sondergebietstypisch hoch, wobei vereinzelte Grünstrukturen vorhanden sind. Eine Verbindung zu den nördlich angrenzenden Industrie- und Gewerbegebieten in St. Georgen besteht nicht, da die Bahnlinie mit ihren sicherheitsrelevanten Einfriedungen eine klare Zäsur darstellt. Im Bestand ist das Plangebiet über die Königsbergstraße als Stichstraße von der B 2 erschlossen.

2.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/18 "Sondergebiet ‚Großflächiger Einzelhandel (nicht zentren-/innenstadtrelevante Sortimente)‘ Bernecker Straße/Königsbergstraße" (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 5/91) wird begrenzt durch

- *die Bahnlinie Bayreuth-Warmensteinach im Norden,*
- *die Hochbrücke der B 2 im Osten,*
- *die Bernecker Straße und Königsbergstraße im Süden sowie*
- *die westliche Grenze des Flurstücks 2653 Gmkg. Bayreuth im Westen.*

Er umfasst somit die Flurstücke (TF = Teilfläche)

*2574/10 TF, 2641/24 TF, 2653 und 2653/1
der Gmkg. Bayreuth.*

2.4. Größe

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 1,84 ha.

3. Planungsrecht

3.1. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)

Für das Planareal ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth behördenverbindlich „Sondergebiet Einzelhandel (mit Kernsortiment: Baumarktartikel)“ dargestellt.

3.2. Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)

Das Planareal liegt im Geltungsbereich des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 5/91 „Teilbereich zwischen Bahnlinie Bayreuth/Warmensteinach und Bernecker Straße“, der seit dem 05.12.1997 in Kraft ist. Dieser Bebauungsplan wurde aufgestellt, um ausdrücklich die Ansiedlung eines Baumarktes vorzubereiten. Festgesetzt wurde als Art der baulichen Nutzung dementsprechend ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO (1990) mit der besonderen Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb ‚Baumarkt‘“ und einer maximalen Verkaufsfläche von 7 800 m². Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde das zulässige Warensortiment über eine entsprechende Liste als Anlage 1 zum Bebauungsplan dezidiert nach Wirtschaftsklassen und Warengruppen explizit auf das übliche Baumarktsortiment beschränkt.

3.3. Verfahren

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Da es sich vorliegend um ein Einzelhandelsgroßprojekt i. S. d. Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) bzw. des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Bayern handelt, wurde die höhere Landesplanungs-

behörde (Regierung von Oberfranken, Sachgebiet 24 - Raumordnung, Landes- und Regionalplanung) am Bauleitplanverfahren beteiligt. Es wurden keine Einwendungen geltend gemacht.

Exkurs: Planfeststellungsverfahren – Ersatzneubau Hochbrücke (B 2)

Aktuell (Sommer 2020) läuft bei der Regierung von Oberfranken das Planfeststellungsverfahren zum Ersatzneubau der Hochbrücke (Az. 32-4354.10-2/2019). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/18 wurde bereits vor der öffentlichen Auslegung an die künftige/n Flächeninanspruchnahme/Flächenbedarfe der Hochbrücke angepasst. Bei der Planfeststellung resp. dem aktuellen Planfeststellungsverfahren zur Erneuerung der Hochbrücke handelt es sich um eine Fachplanung nach Bundes- bzw. Landesrecht, die durch § 38 BauGB aus der Planungskompetenz der Gemeinden herausgenommen und damit gegenüber der kommunalen Bauleitplanung privilegiert ist. Abgeschlossene Fachplanungen verdrängen bauleitplanerische Festsetzungen, da die Vorschriften des Dritten Teils des Ersten Kapitels des BauGB und damit auch § 30 BauGB nicht anwendbar sind. Allenfalls könnten Fachplanungen als nachrichtliche Übernahmen in die Bauleitplanung aufgenommen werden, wenn sie abgeschlossen sind. Insoweit und im Vorgriff auf die noch nicht abgeschlossene Planfeststellung wurde bereits zu einem früheren Zeitpunkt im Verfahren das Flurstück 2661/7 Gmkg. Bayreuth (Hochbrücke) aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt unabhängig davon über die Königsbergstraße. Die Geltungsbereichsabgrenzung des Bebauungsplans Nr. 3/18 wurde eng mit der Vorhaben- und Baulastträgerin der Hochbrücke, der Autobahndirektion Nordbayern (Bundesstraßenverwaltung für die Bundesrepublik Deutschland), abgestimmt. Es kommt daher nicht zu flächenmäßigen Überschneidungen mit der Erneuerung der Hochbrücke. Dieses Vorhaben und das zugehörige Verfahren wurden damit hinreichend im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren Nr. 3/18 berücksichtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 3/18 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung einer Brache im Innenbereich, Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen, Vermeidung der Inanspruchnahme von Außen-

bereichsflächen) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, wonach die zulässige überbaubare Grundfläche im Geltungsbereich weniger als 20 000 m² umfassen muss, ist erfüllt. Bereits die Gesamtgröße des Geltungsbereiches liegt mit ca. 18 400 m² unterhalb der maßgeblichen Schwelle. Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet beträgt bei einer Gesamtgröße des Baugebietes von ca. 16 800 m² und der festgesetzten GRZ (0,8) ca. 13 440 m².

Im beschleunigten Verfahren wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB abgesehen

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB.

Das beschleunigte Verfahren ist auch anwendbar, da mit dem Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt. Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der mit einer zulässigen Geschossfläche von über 5 000 m² nach Anlage 1 UVPG (Nr. 18.8) den Prüfwert für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 9 i. V. m. § 7 Abs. 1 Satz UVPG überschreitet. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls stellt aufgrund der Vorhabens- und Standortmerkmale fest, dass das vorliegende Änderungsvorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hervorrufen wird und somit keine Pflicht zur Durchführung einer UVP (UVP-Pflicht) besteht. Das Nichtbestehen der UVP-Pflicht liegt vor allem darin begründet, dass bei dem an diesem Standort bereits bestehenden Vorhaben die zulässige Art der baulichen Nutzung (Einzelhandelsgroßbetrieb, nicht zentren-/innenstadtrelevante Sortimente) im Wesentli-

chen unverändert bleibt, lediglich die besondere Zweckbestimmung sortimentsbezogen geöffnet wird und bauliche Erweiterungen zum Zwecke der qualifizierten Nachverdichtung nur in geringfügigem Umfang ermöglicht werden. Die Feststellung des Nichtbestehens der UVP-Pflicht wurde seitens der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (Amt für Umweltschutz der Stadt Bayreuth) bestätigt.

Dieses Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls wurde gem. § 5 Abs. 2 UVPG im Amtsblatt Nr. 2 der Stadt Bayreuth am 01.02.2019 öffentlich bekanntgegeben. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Feststellung des Nichtbestehens der UVP-Pflicht gem. § 5 Abs. 3 UVPG nicht selbständig anfechtbar ist.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan Nr. 3/18 weicht nur geringfügig von den behördenverbindlichen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Bayreuth ab. So bleibt das „Sondergebiet Einzelhandel“ erhalten und lediglich die sortimentsbezogene Zweckbestimmung wird erweitert. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 3/18 ist der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Es wurden bisher die folgenden Verfahrensschritte durchgeführt:

19.12.2018

Stadtratsbeschluss:

Einleitung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, Zustimmung zur Planung, Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Möglichkeit zur Äußerung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie Gelegenheit zur Stellungnahme für die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB

01.02.2019

Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 2 (2019): Aufstellungsbeschluss und Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls

04.02.2019 bis 18.02.2019	Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Möglichkeit zur Äußerung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie Gelegenheit zur Stellungnahme für die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB
29.04.2020	<u>Beschluss Ferienausschuss des Stadtrats:</u> Fortführung des Verfahrens, Zustimmung zur Planung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
05.06.2020	Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 8 (2020): Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
15.06.2020 bis 22.07.2020	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 30.09.2020 den Satzungsbeschluss zu fassen.

3.4. Planänderungen

Die Einleitung des Verfahrens gem. § 13a i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB, die Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Möglichkeit zur Äußerung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie Gelegenheit zur Stellungnahme für die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfolgten im Frühjahr 2019 auf Grundlage des Planentwurfs des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/18 vom 26.11.2018.

Es wurden die folgenden Änderungen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 3/18 erforderlich, die am 02.04.2020 vorgenommen wurden (Beschluss des Ferienausschusses des Stadtrates vom 29.04.2020):

- Erweiterung der Ausnahmebedingung c) für einen zusätzlichen Einzelhandelsbetrieb: Nachweis und rechtliche Sicherung des Ausschlusses städtebaulicher Negativauswirkungen nicht nur auf

die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bayreuth, sondern auch auf die zentralen Versorgungsbereiche der Städte und Gemeinden im jeweils vorhabenbezogen zu ermittelnden Einzugsgebiet

- Definition einer Ausnahmeregelung gem. § 31 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der Zulässigkeit sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe sowie von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen
- Anpassung des Geltungsbereiches im Bereich der B 2 (Hochbrücke): Herausnahme des Flurstücks 2661/7 Gmkg. Bayreuth (Bundesstraßenverwaltung für die Bundesrepublik Deutschland)
- Verzicht auf standortgenaue Festsetzung zu erhaltender Bäume und Sträucher
- Aufnahme weiterer Hinweise:
 - Autobahndirektion Nordbayern und Staatliches Bauamt Bayreuth (Genehmigungspflicht von Werbeanlagen, § 33 StVO, Ausschluss von Ansprüchen aus Emissionen)
 - Eisenbahn-Bundesamt (Ausschluss von Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes durch Baumaßnahmen, sonstige Nutzungen oder Bepflanzungen, Ausschluss von Entschädigungen durch Immissionen des Eisenbahnbetriebs)
 - Wasserwirtschaftsamt Hof (trotz abgeschlossener Altlastensanierung kein Ausschluss von Restbelastungen im Boden, Erforderlichkeit der gutachterlichen Neubewertung des Wirkungspfades vor Eingriffen in den Boden)

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) erfolgte dementsprechend im Sommer 2020 auf Grundlage der geänderten Planung (Bebauungsplanentwurf Nr. 3/08 vom 26.11.2018, geändert am 02.04.2020).

Im Abwägungsergebnis waren am Bebauungsplanentwurf Nr. 3/18 außer Anpassungen und Korrekturen redaktioneller Art keine weiteren Änderungen erforderlich, sodass im nächsten Verfahrensschritt der Satzungsbeschluss zu fassen ist.

4. Planungsinhalt

4.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die fachliche Grundlage und die städtebauliche Begründung für die nachfolgenden auf Einzelhandel bezogenen Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen bilden mit dem Ziel des Erhalts und der Entwicklung von Zentren die Einzelhandelskonzepte der Stadt Bayreuth, die nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Diese Festsetzungen sind für den Schutz der Ortszentren geeignet, erforderlich und angemessen und erfüllen zugleich die materiellen Anforderungen des Art. 15 Abs. 3 der EU-Dienstleistungsrichtlinie (2006/123/EG, DL-RL). Bzgl. der Anwendbarkeit der DL-RL auf nationale Bebauungspläne sei auf das Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) vom 30.01.2018 - C-360/15 - verwiesen („Visser-Urteil“).

Allgemeine Zulässigkeit (§ 30 BauGB)

Die bisherige Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 5/91 bleibt insofern unverändert, als weiterhin ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Verkauf an Endverbraucher) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 7 800 m² vorgesehen ist.

Die Beschränkung auf einen Einzelhandelsbetrieb ist erforderlich, da die Festsetzung nur einer Verkaufsflächenobergrenze (7 800 m²) ohne Konkretisierung der Betriebe mangels Ermächtigungsgrundlage nicht zulässig ist.

Die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze kann aufgrund der Unbestimmtheit der Festsetzung zu einem sogenannten „Windhundrennen“¹ und somit zur Unwirksamkeit der Festsetzung bzw. des Bebauungsplans führen. Ein Fachmarkt-/Einkaufszentrum resp. eine Einzelhandelsagglomeration bestehend aus mehreren Betrieben stellt dagegen nach den definitorischen Regelungen des Gesetzgebers (BauGB, BauNVO) sowie der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und der Oberverwaltungsgerichte eine eigenständige Nutzungsart in sonstigen Einzelhandelssondergebieten des § 11 Abs. 3 BauNVO dar. Auch wenn in diesem Fachmarkt-/Einkaufszentrum bzw. dieser Einzelhandelsagglomeration lediglich nicht zentren-/innenstadtrelevante Sortimente angeboten würden, ist diese Nutzungsart aufgrund der damit verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen an dem Standort in der Königsbergstraße grundsätzlich nicht vertretbar. Zur ausnahmsweisen Zulässigkeit eines zweiten Einzelhandelsbetriebs an diesem Standort unter restriktiven Bedingungen gem. § 31 Abs. 1 BauGB siehe unten.

Exkurs: Unzulässigkeit der Beschränkung der Zahl der zulässigen Vorhaben in einem Sondergebiet

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat Ende 2019 die Leitentscheidung² getroffen, dass eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mangels Rechtsgrundlage unwirksam sei (1. Leitsatz). § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO ließe es dagegen zu, die höchstzulässige Verkaufsfläche für die Grundstücke in einem Bebauungsplan in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsfläche für jeweils einzelne Grundstücke festgelegt werde, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden solle (2. Leitsatz).

Der Bebauungsplan Nr. 3/18 setzt für das gegenständliche Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO die Zahl zulässiger Vorhaben fest (ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, zusätzlich ausnahmsweise unter bestimmten Bedingungen ein weiterer Einzelhandelsbetrieb). Diese Festsetzungsform steht

¹ BVerwG, U. v. 03.04.2008 - 4 CN 3.07

² BVerwG, U. v. 17.10.2019 - 4 CN 8.18

aus folgenden Gründen den Vorgaben der o.g. Entscheidung des BVerwG nicht entgegen. Das Sondergebiet besteht im vorliegenden Fall zwar aus den mehreren Flurstücken, jedoch beschränkt sich die Einzelhandelsnutzung aufgrund des festgesetzten Baufensters auf das Flurstück 2653 Gmkg. Bayreuth. Auf den weiteren Flurstücken sind allenfalls Stellplatzanlagen der Einzelhandelsnutzung(en) zulässig. Der Bebauungsplan Nr. 3/18 entspricht dem vom BVerwG geforderten bodenrechtlichen Bezug der Festsetzungen zum Einzelhandel, indem die Festsetzungen zum Einzelhandel (Verkaufsflächenobergrenzen, Betriebe, Sortimenten etc.) eindeutig nur für ein konkretes Flurstück gelten.

Gegenüber dem allgemein verbindlichen Planungsrecht wird lediglich die besondere Zweckbestimmung des Sondergebietes geändert, indem neben dem Baumarktsortiment auch alle anderen nicht zentren-/innenstadtrelevanten Kernsortimente zugelassen werden. Auf 10 % der maximalen Verkaufsfläche - also je nach Gesamtverkaufsfläche bis zu 780 m² - ist zudem der Verkauf von zentren-/innenstadtrelevanten Randsortimenten zulässig. Diese Festlegung zu den zentren-/innenstadtrelevanten Randsortimenten entspricht der regelmäßigen Regelungs- und Genehmigungspraxis der Stadt Bayreuth, nach der bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentren-/innenstadtrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zentren-/innenstadtrelevante Randsortimente untergeordnet bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche festgesetzt und genehmigt wurden.

Mit der Öffnung der uneingeschränkt zulässigen nicht zentren-/innenstadtrelevanten Kern- und Randsortimente sowie der eingeschränkt zulässigen zentren-/innenstadtrelevanten Randsortimente sind weder negative städtebauliche Auswirkungen für das Plangebiet (insb. Verkehrsaufkommen, Bodenpreisspannungen) noch für die Bayreuther Innenstadt oder andere zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB in Bayreuth (insb. nachhaltige Schädigung der Einzelhandelszentralität durch kritische Umsatzumverteilungseffekte) oder der Städte und Gemeinden im Umfeld zu erwarten.

Branchentypische Lagerhäuser, Lagerplätze, Handwerks-, Gartenbau- und Großhandelsbetriebe sind auch als eigenständige Betriebsformen allgemein zulässig, da sie mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes vereinbar und dem Gebietscharakter grundsätzlich zuträglich sind.

Ausnahmsweise Zulässigkeit (§ 31 Abs. 1 BauGB)

Unter den restriktiven - kumulativ zu erfüllenden - Bedingungen, dass

- a) *die höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche von 7 800 m² im Sondergebiet nicht überschritten wird und*
- b) *die höchstzulässige zentren-/innenstadtrelevante Randsortimentsverkaufsfläche von 10 % der maximalen Verkaufsfläche im Sondergebiet nicht überschritten wird und*
- c) *die Verträglichkeit der städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Bayreuth, insbesondere die Bayreuther Innenstadt, und der Städte und Gemeinden im jeweils vorhabenbezogen zu ermittelnden Einzugsgebiet nachgewiesen und verbindlich gesichert wird,*

kann im Ausnahmefall ein zusätzlicher Einzelhandelsbetrieb (Verkauf an Endverbraucher) zugelassen werden.

Im Sinne einer „Worst-Case“-Betrachtung bedeutet dies für den Planvollzug, dass die Summe der Verkaufsfläche beider Einzelhandelsbetriebe nicht mehr als 7 800 m² und die Summe der zentren-/innenstadtrelevanten Randsortimente der beiden Betriebe in Relation zur Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet nicht mehr als 10 %, also insgesamt max. 780 m², betragen darf. Die Verträglichkeit dieser Nutzungskonzeption ist gutachterlich nachzuweisen. Jeweils sortimentsbezogen aufzuzeigen ist insbesondere, dass aus der Ausnahme keine schädlichen Umsatzumverteilungseffekte gegen die zentralen Versorgungsbereiche in Bayreuth, insbesondere die Bayreuther Innenstadt, resultieren. Im Rahmen des Verfahrens wurden mit privaten Stellungnahmen Rechtsprechungen vorgetragen, mit denen die pauschale Forderung nach einer Verkaufsfläche von 30 % der Gesamtverkaufsfläche, also 2 340 m², für

zentren-/innenstadtrelevante Sortimente begründet werden sollte. Unabhängig davon, dass diese Forderung seitens des Antragstellers zu einem späteren Zeitpunkt zurückgenommen wurde, waren die Rechtsprechungen weder grundsätzlich noch in Teilen auf die vorliegende städtebauliche Situation übertragbar. Die zitierten Entscheidungen des Thüringer Oberverwaltungsgerichtes (OVG) und des OVG Münster zeigten jedoch auf, dass sich der Nachweis und die verbindliche Sicherung der städtebaulichen Auswirkungen eines zweiten Einzelhandelsbetriebs nicht nur auf die Stadt Bayreuth, sondern auch auf die zentralen Versorgungsbereiche der Städte und Gemeinden im jeweils vorhabenbezogen zu ermittelnden Einzugsgebiet beziehen sollten. Auch auf diese Versorgungsstrukturen außerhalb des Bayreuther Stadtgebietes sind negative städtebauliche Auswirkungen auszuschließen. In der einschlägigen Rechtsprechung³ wird davon ausgegangen, dass Umsatzumverteilungsquoten von mehr als 10 % zu Betriebsaufgaben in den zentralen Versorgungsbereichen führen können und daher ab diesem Schwellenwert erhebliche Schädigungen der zentralen Versorgungsbereiche - zu erwarten stehen. Ungeachtet dessen, dass dieser Wert unstrittig nicht kategorisch zu betrachten ist und es selbstverständlich keine für alle Fallkonstellationen geltende einheitliche „Unzumutbarkeitsschwelle“ geben kann, indiziert eine Überschreitung dieses Wertes aufgrund der nicht auszuschließenden negativen städtebauliche Auswirkungen eine tiefergehende kritische Einzelfallbetrachtung. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Stadt Bayreuth mit ihren städtebaulichen Konzepten zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sowie den daraus abgeleiteten bauleitplanerischen Regelungen nicht nur das Ziel verfolgt, die Innenstadt und die weiteren zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und nicht zu schädigen. Es ist ausdrücklich auch das übergeordnete städtebauliche Ziel der Stadt Bayreuth, diese zentralen Lagen zu stärken und zukunftsfähig zu entwickeln. Um insbesondere der Innenstadt zu diesem Zweck explizit auch Entwicklungspotenziale zu sichern, sind Umsatzumverteilungseffekte tendenziell niedriger anzusetzen. In der jeweils vorhabenbezogenen Planungs- und Genehmigungspraxis der Stadt Bayreuth hat sich z.B. eine Quote von ca. 7 % als städtebaulich vertretbar erwiesen. Dem öffentlichen und am Gemeinwohl orientierten Interesse an

³ z.B. OVG Potsdam, NVwZ 1999, 434; OVG Münster, BRS 59 Nr. 70; OVG Koblenz, NVwZ-RR 2001, 638

funktionalen zentralen Versorgungsbereichen in Bayreuth ist in der gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ein höheres Gewicht beizumessen als dem privaten Interesse der Immobilieneigentümerin an einem möglichst hohen Gewinn aus der Grundstücksnutzung.

Geeignete Instrumente zur Sicherung der verträglichen Ausnahmeregelungen sind neben Regelungen und Auflagen in Baugenehmigungen insbesondere städtebauliche Verträge zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bayreuth sowie entsprechende Einträge in das Grundbuch des/der jeweils betroffenen Flurstücks/Flurstücke.

Der Systematik des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Gewerbegebiete oder des § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Industriegebiete folgend können in der Einzelfallbetrachtung zudem betriebsbezogene Wohnungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) zugelassen werden. Unabdingbare Voraussetzungen für die Erteilung der Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind die unmittelbare betriebliche Zuordnung und die Unterordnung der Wohnnutzung gegenüber diesem Betrieb in Grundfläche und Baumasse.

Ebenso können im Ausnahmefall sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen genehmigt werden, solange der Gebietscharakter des Sondergebietes gewahrt bleibt.

Unzulässigkeit

Die vorstehenden Vorschriften zur allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung dienen allesamt der Wahrung des Gebietscharakters des Sondergebietes. Aus diesem Grund sind jedwede von diesen Regelungen abweichende Nutzungen ausgeschlossen.

Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK) für Bayreuth

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind in der Bauleitplanung auch die Ergebnisse von förmlich beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepten zu berücksichtigen und deren Inhalte in die Abwägung einzustellen. Im vorliegenden Fall ist insbesondere das Städtebauliche Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK) für Bayreuth, das mit Stadtratsbeschluss vom 24.10.2018 fortgeschrieben wurde, relevant. Mit dem SEEK und den darin verankerten Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung verfolgt die Stadt Bayreuth insbesondere das folgende Ziel:

Erhaltung/ Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt der Innenstadt und der weiteren zentralen Versorgungsbereiche in Bayreuth

Zur Erreichung dieses Ziels empfiehlt das SEEK (Teilfortschreibung) die gesamtstädtische Umsetzung des folgenden Standortkatalogs (Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung):

Zentrenrelevanz	nahversorgungsrelevanter Einzelhandel			sonst. zentrenrelevanter Einzelhandel			nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	
	Nachbarschaftsladen	nicht großflächig	großflächig	Laden (analog § 4 BauNVO)	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig
ZVB Innenstadt							vorrangig an EH-geprägten (Sonder-) Standorten	
Nahversorgungszentrum			standortgerechte Dimension				vorrangig an EH-geprägten (Sonder-) Standorten; max. 10% zentrenrelevante Randsortimente	
Nahversorgungsbereich			standortgerechte Dimension				vorrangig an EH-geprägten (Sonder-) Standorten; max. 10% zentrenrelevante Randsortimente	
sonstiger integrierter Standort (Siedlungskernbereich + Vororte)		standortgerechte Dimension	nur flächenneutrale Modernisierung im Bestand	nur flächenneutrale Modernisierung im Bestand			vorrangig an EH-geprägten (Sonder-) Standorten; max. 10% zentrenrelevante Randsortimente	
nicht integrierter Standort	nur flächenneutrale Modernisierung im Bestand			nur flächenneutrale Modernisierung im Bestand			vorrangig an EH-geprägten (Sonder-) Standorten; max. 10% zentrenrelevante Randsortimente	

Demnach ist großflächiger Einzelhandel mit nicht zentren-/innenstadtrelevanten Sortimenten in sonstigen integrierten Lagen (außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) vorrangig an - wie in diesem Fall - durch Einzelhandel vorgeprägten Sonderstandorten zu entwickeln. Das zulässige Warenangebot

ist auf nicht zentren-/innenstadtrelevantes Kern- und Randsortiment zu beschränken und lediglich ein zentren-/innenstadtrelevantes Randsortiment i. H. v. 10 % der zulässigen maximalen Verkaufsfläche zuzulassen.

Diesen Grundsätzen und Empfehlungen des SEEK entspricht das vorliegende bauleitplanerische Konzept des Bebauungsplans Nr. 3/18 vollumfänglich.

Verkaufsflächendefinition

Für die Berechnung der Verkaufsfläche im Sondergebiet ist ausnahmslos der planungsrechtliche Verkaufsflächenbegriff entsprechend der aktuellen Rechtsnormen und Gesetzgebung (siehe Kapitel 5) sowie der einschlägigen Rechtsprechung maßgeblich.

Sortimentsdifferenzierung

Die Sortimente im Sondergebiet sind nach der *Bayreuther Liste* (SEEK- Fortschreibung 2018, Stadtratsbeschluss vom 24.10.2018) wie folgt zu differenzieren:

Nicht zentren-/innenstadtrelevante Sortimente (*uneingeschränkt zulässiges Kern- und Randsortiment*)

- Angel-, Jagd- und Reitartikel
- Auto-, Motorrad-, Motorradzubehör, -teile, -reifen
- Badeinrichtungen, -installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baustoffe, Bauelemente
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Bodenbeläge, Teppiche
- Boote und Zubehör
- Elektrogroßgeräte
- Elektroinstallationsmaterial
- Fahrräder, E-Bikes und Zubehör
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Gartenartikel, -bedarf, -geräte, Pflanzen
- Innenjalousien und -rollos, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Kamine, (Kachel-)Öfen
- Kinderwagen

- Möbel, Küchen (inkl. Einbaugeräte), Matratzen
- Rollläden und Markisen
- Tapeten
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Zooartikel, Tiernahrung, lebende Tiere

Zentren-/innenstadtrelevante Sortimente
(*eingeschränkt zulässiges Randsortiment*)

- Antiquitäten, Bilder und -rahmen, Kunstgewerbe
- Bastelartikel
- Bekleidung aller Art und Zubehör
- Bücher
- Elektrokleingeräte, Elektroartikel
- Erotikartikel
- Fotogeräte, Videokameras und Zubehör
- Geschenkartikel
- Haus- und Heimtextilien (Haus-, Bett- und Tischware)
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik
- Kurz- und Strickwaren, Handarbeitsartikel, Stoffe
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Reisegepäck
- Medizinische und orthopädische Produkte, Sanitätswaren
- Musikinstrumente, Musikalien
- Optik und Akustik
- Papier- und Schreibwaren, Schul- und Büroartikel
- Parfümeriewaren
- Sammlerbriefmarken, Münzen
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel, Campingartikel ohne Angel-, Jagd- und Reitartikel
- Uhren und Schmuck
- Unterhaltungselektronik, Computer, Kommunikationselektronik, Ton-
Bild- und sonstige Datenträger und Zubehör
- Nahversorgungsrelevante Sortimente:
 - Arzneimittel
 - Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
 - Drogeriewaren, Körperpflegeartikel, Reinigungsmittel
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Zeitungen, Zeitschriften

4.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Dieser Wert stellt die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO städtebaulich vertretbare Obergrenze für Sondergebiete dar. Die festgesetzte Baumassenzahl (BMZ) 5,0 als Höchstmaß sichert ein verträgliches und für Sondergebiete (Einzelhandel) typisches Baumassenverhältnis zur Grundstücksfläche.

Sowohl Grundflächen- als auch Baumassenzahl bleiben im Übrigen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5/91 unverändert.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die mit Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung gegenüber dem Bestand und dem Baufenster des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 5/91 geringfügige bauliche Erweiterungen auch in der Fläche ermöglicht werden.

Die für die Einzelhandelsnutzung erforderlichen und im Bestand bereits vorhandenen Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) sind bei Einhaltung der übrigen Festsetzungen (v.a. GRZ-Höchstmaß) und Berücksichtigung der nachrichtlichen Übernahme sowohl innerhalb der Baugrenzen als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ein Erfordernis, die Flächen für die Stellplatzanlage flächenscharf festzusetzen besteht insofern nicht, als das Sondergebiet mit seiner Größe und der bestehenden Einzelhandelsimmobilie die Situierung der Stellplatzanlage hinreichend definiert. Eine städtebaulich nicht vertretbare Anordnung von Stellplätzen ist somit ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Abstandsflächen findet Art. 6 BayBO Anwendung.

4.4 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Bei den festgesetzten Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinien und Fuß-/Radwegen im Plangebiet handelt es sich in erster Linie um bestehende und funktionale Verkehrsanlagen, die somit zu erhalten sind.

Insbesondere ist zum Schutz der westlich angrenzenden Wohngebiete ist eine Durchfahrt über die Königsbergstraße zum bzw. aus dem Plangebiet für Liefer- und motorisierten Individualverkehr (v.a. Kundenverkehr) auch weiterhin nicht zulässig. Die direkte Wegeverbindung für Fußgänger- und Radverkehr über die Königsbergstraße bleibt zur Stärkung der Nahmobilität hiervon unberührt.

4.5 Flächen für Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Eine im Sondergebiet bereits vorhandene und für die ordnungsgemäße Versorgung des Gebietes erforderliche Transformatorenstation ist als zu erhalten festgesetzt.

4.6 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Der in der Königsbergstraße liegende Abwasserkanal ist zur leistungsfähigen Entsorgung des Plangebiets zu erhalten.

4.7 Grünflächen und -ordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Unbeschadet der höchstzulässigen baulichen (Nach-)Verdichtung im Sondergebiet sind zur Wahrung einer Mindestausstattung an Grünflächen im Baugebiet mindestens 10 % der Grundstücksflächen zu begrünen, unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro 400 m² ist ein Baum

zu pflanzen. Die Auswahl des großkronigen heimischen Laubbaums hat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Umweltamt der Stadt Bayreuth) zu erfolgen. Bestehende erhaltene Bäume können auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Die Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth findet grundsätzlich Anwendung.

Das Verkehrsbegleitgrün im Bereich des Wendehammers in der Königsbergstraße ist beizubehalten (Begründung siehe Kapitel 4.4).

Ein ökologischer Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist nicht erforderlich, da Eingriffe bereits vor der Planung nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 5/91 gem. § 30 BauGB erfolgten bzw. zulässig sind und somit kein neuer Eingriffstatbestand vorliegt.

4.8 Maßnahmen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Menge des einzuleitenden Oberflächenwassers in den städtischen Kanal ist auf 70 l/s x ha Grundstücksfläche begrenzt. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind auf dem Baugrundstück vorzusehen.

Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Angebotsplanung, die grundsätzlich unabhängig von konkreten Einzelvorhaben oder bereits erteilten Entwässerungsgenehmigungen gilt. Die Festsetzungen sind zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung für alle zukünftigen Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB relevant, so z. B. auch bei Abriss-/Neubauvorhaben. Es handelt es sich hierbei um eine städtebauliche Festsetzung, mit der Schäden durch Hochwasser - hier: Schäden durch Starkregen - vorgebeugt werden soll. Die Festsetzung einer maximalen Drosselabflussspende erfolgt darüber hinaus aufgrund des zulässigerweise hohen Anteils versiegelter Flächen i. d. R. in allen gewerblich geprägten Baugebieten der Stadt Bayreuth.

Der überwiegende Teil der Dachflächen ist mit einer Dachbegrünung zu versehen. Mit dieser Festsetzung wird vor dem Hintergrund der begrenzten Ein-

leitungsmenge in den städtischen Kanal ein weiterer Beitrag zur Niederschlagsrückhaltung auf den Grundstück - aber auch zur Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse in diesem baulich hochverdichteten Bereich - geleistet. Die Dachbegrünung kann als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB unter der Bedingung entfallen, dass anstelle dessen die Fassade vertikal (in gleichem Flächenverhältnis und -umfang) begrünt wird.

4.9 Sonstige Festsetzungen

Mit den festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichen werden die bestehenden Ein- und Ausfahrten im Plangebiet gesichert. Weitere Zu- und Ausfahrten in die B 2 oder die Königsbergstraße sind aufgrund der Nähe zum Knotenpunkt B 2/Bernecker Straße/Königsbergstraße aus verkehrstechnischen Gründen ausgeschlossen.

4.10 Nachrichtliche Übernahme

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone (20 und 40 m) der B 2 wurden in den Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen. Einschlägig ist hier § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG).

Zum Verhältnis der gegenständlichen Bauleitplanung der Stadt Bayreuth zum aktuellen Planfeststellungsverfahren (Ersatzneubau Hochbrücke B 2) siehe Kapitel 3.3.

4.11 Hinweise

Der Bebauungsplan Nr. 3/18 enthält mit dem Ziel der Anstoßwirkung die folgenden im Bebauungsplanverfahren vorgetragenen Hinweise, die ansonsten aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind:

Autobahndirektion Nordbayern und Staatliches Bauamt Bayreuth

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden,

dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

Für Werbeanlagen gilt Genehmigungspflicht nach straßenrechtlichen, verkehrsrechtlichen und baurechtlichen Vorschriften.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gem. § 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

Eisenbahn-Bundesamt

Der Eisenbahnbetrieb auf der angrenzenden Bahnlinie Bayreuth – Warmensteinach darf durch Baumaßnahmen oder sonstige Nutzungen sowie mögliche Bepflanzungen weder gestört noch beeinträchtigt werden.

Die aus dem Bahnbetrieb auftretenden Immissionen – insbesondere Schall, Erschütterungen oder Staub – sind entschädigungslos hinzunehmen oder es ist auf eigene Kosten für Abhilfe zu sorgen.

Wasserwirtschaftsamt Hof

Das Flurstück 2653 Gmkg. Bayreuth ist im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) nach Art. 3 BayBodSchG mit der Nr. 46200518 eingetragen. Hier erfolgten in der Vergangenheit umfangreiche Altlastenerkundungen und es wurden Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen. Aufgrund des zwangsläufig punktuellen Charakters derartiger Bodenuntersuchungen sind jedoch Restbelastungen im Boden nicht vollständig auszuschließen.

Daher wird empfohlen, vor Eingriffen in den Boden bzw. geplanten Entsiegelungen eine gutachterliche Neubewertung für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser hinsichtlich der betroffenen Bereiche unter Berücksichtigung der Nutzungsänderung vorzunehmen.

4.12 Zusammenstellung der Flächen

SO	ca.	1,68 ha
<i>(davon: Grundfläche i. S. d. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB</i>	<i>ca.</i>	<i>1,34 ha)</i>
Verkehrsflächen <i>(Straßenverkehrsfläche sowie Fuß- und Radweg)</i>	ca.	0,16 ha
<hr/>		
Größe des Geltungsbereichs	ca.	1,84 ha
<hr/>		

5. 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, Bay RS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. 408)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Bayreuth im Stadtplanungsamt (Luitpoldplatz 13) eingesehen werden.

Stadtplanungsamt: