

Bebauungsplan Nr. 1/20
„Gewerbegebiet Wolfsbach-Nord“
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 7/89)

BEGRÜNDUNG

Verfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Inhaltsverzeichnis

1. Planerfordernis und Zielintention	2
2. Plangebiet	5
2.1 Lage	5
2.2 Bestand und Topografie	5
2.3 Geltungsbereich	6
2.4 Größe	7
3. Planungsrecht	7
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)	7
3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)	7
3.3 Veränderungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 7/89	7
3.4 Verfahren	9
3.5 Änderungen im Bebauungsplanverfahren Nr. 1/20	12
4. Planungsinhalt	13
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)	18
4.3 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	19

4.4	<i>Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)</i>	20
4.5	<i>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</i>	20
4.6	<i>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)</i>	22
4.7	<i>Maßnahmen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. 16c BauGB)</i>	22
4.8	<i>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</i>	23
4.9	<i>Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. a BauGB)</i>	24
4.10	<i>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)</i>	24
4.11	<i>Sonstige Planzeichen und Festsetzungen</i>	25
4.12	<i>Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen</i>	25
4.13	<i>Hinweise</i>	25
4.14	<i>Zusammenstellung der Flächen</i>	27
5.	Rechtsgrundlagen	27

1. Planerfordernis und Zielintention

Den Ausführungen in seiner Begründung vom 08.12.1994 zufolge wurde der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7/89 „Gewerbegebiet Wolfsbach-Nord“ Mitte der 1990er-Jahre aufgestellt, da

1. die Stadt Bayreuth damals erhebliche Probleme hatte mit der Bereitstellung von Bauflächen für Gewerbe- und Industriebetriebe und
2. der seinerzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth von 1978 in Wolfsbach ein größeres Gewerbegebiet darstellte.

Der Bebauungsplan Nr. 7/89 trat am 07.07.1995 in Kraft.

Das Gewerbegebiet Wolfsbach-Nord hat sich in den letzten 25 Jahren den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 7/89 entsprechend und damit grundsätzlich bebauungsplankonform zu einem leistungsfähigen Gewerbebestandort in Bayreuth entwickelt.

An dieser Feststellung ändert auch die Tatsache nichts, dass mit Autohäusern und Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben auch Einzelhandel (Verkauf an Endverbraucher) betrieben wird. Es handelt sich hierbei um Waren des flächenintensiven Mobilitätssektors (Autos, Nutzfahrzeuge etc.), die insbesondere in Abgrenzung zu klassischem Einzelhandel die nachfolgend skizzierte Atypik aufweisen:

- Bestand: Lage vor allem in Gewerbegebieten, nicht vornehmlich in Zentren vorzufinden, nicht prägend für zentrale Lagen
- Flächengröße/Integrierbarkeit: Hoher Flächenverbrauch, Konflikte mit Wohnnutzungen in integrierten Lagen
- Handlichkeit/Transportfähigkeit: Aufgrund der Größe und Beschaffenheit wird die Ware selbst „fahrend“ abtransportiert (i. d. R. keine Handtransportware)
- Besuchersfrequenz: eigene und sehr niedrige Frequentierung (Zielpublikum)
- Kopplungsaffinität/-Intensität: gezielte Anfahrt, geringe bis keine Kopplungen mit anderen Kaufaktivitäten
- Beratungserfordernis/Beratungsintensität: Hoher Aufwand und hohe Intensität, relativ geringes Arbeitsplatzangebot, Angebot von ergänzenden Dienstleistungen (Finanzierung, Versicherung, Zulassung etc.), eher büroartige Nutzung
- Kennziffern: hohe Flächenproduktivität aufgrund hohen Qualitätsniveaus (hoher Kaufpreis), kaum Einzelhandelszentralität, geringe Beschaffungsreichweite
- Nachfrage: langfristige periodische Nachfrage (Fahrzeugkauf im Abstand von mehreren Jahren)

Die Verkaufsstellen der bestehenden Gewerbebetriebe wiederum sind ebenfalls mit der Gebietstypik des Gewerbegebietes vereinbar, da diese Nebenutzungen in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit der gewerblichen Hauptnutzung stehen und sie der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sind.

Diese Formen des Einzelhandels (Waren des Mobilitätssektors und Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben) schaden weder der Innenstadt noch anderen zentralen Versorgungsbereichen in Bayreuth oder im Umland. Bodenrechtliche Spannungen oder Verdrängungen von Gewerbenutzungen durch Einzelhandel können bislang nicht festgestellt werden. Insofern ist davon auszugehen, dass dieser Verkauf an Endverbraucher und klassisches Gewerbe städtebaulich verträglich nebeneinander bestehen können.

Nichtsdestotrotz handelt es sich aber im planungsrechtlichen Sinne um Einzelhandel (Verkauf an Endverbraucher), der dem kategorischen Einzelhandelsausschluss des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 7/89 widerspricht. Aufgrund dieser Vorprägung mit Einzelhandelsnutzungen besteht die Gefahr, dass weiterer Einzelhandel – so auch zentren-/innenstadtrelevante Sortimente mit entsprechenden städtebaulichen und verkehrlichen Negativauswirkungen sowie Bodenpreisspannungen – nicht verhindert werden und es letztlich zu einem Kippen des Gewerbegebietes zu einem Einzelhandelsstandort kommen kann.

Damit der vorstehend skizzierte mögliche städtebauliche Konflikt (potenzielle Verdrängung vorhandener Gewerbebetriebe, schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche) nicht eintritt, plant die Stadt Bayreuth im Rahmen ihrer Planungshoheit aktiv wie folgt: Das Planungskonzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 7/89 wird prinzipiell beibehalten. Die Festsetzung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO und der Einzelhandelsausschluss bleiben grundsätzlich bestehen. Im Wege einer Feinsteuerung nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden in Abgrenzung zu den Nutzungsausschlüssen zwei – auf die konkrete Ausgangslage ausgerichtete – zusätzliche Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB definiert, die zum einen restriktiven Bedingungen unterliegen und zum anderen unter dem Vorbehalt der Wahrung der

spezifisch gewachsenen Gebietstypik des Gewerbegebietes Wolfsbach-Nord stehen:

1. Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben
2. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Waren des Mobilitätssektors

Mit diesen Regelungen, unter die im Übrigen auch die bestehenden Einzelhandelsnutzungen fallen und bei deren Anwendung städtebauliche Negative Auswirkungen ausgeschlossen bleiben, wird die Zulässigkeit von Einzelhandel im Gewerbegebiet Wolfsbach-Nord klarstellend und abschließend geregelt. Durch die „Nachsteuerung“ der textlichen Festsetzungen kann und soll der bestehende spezielle Charakter und die Zielsetzung des Gewerbegebietes dauerhaft gewährleistet werden.

Die Erforderlichkeit für die Bebauungsplanänderung besteht überdies im Ausschluss von Vergnügungsstätten, der Klarstellung des Bezugspunktes für die Traufhöhenfestsetzung zur Steuerung der Höhenentwicklung und weitere geringfügige Anpassungen der Bebauungsplankonzeption.

2. Plangebiet

2.1. Lage

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet im Stadtbezirk Wolfsbach.

2.2. Bestand und Topografie

Das Gebiet hat sich bauleitplankonform zu einem leistungsfähigen Gewerbestandort in Bayreuth entwickelt. Die Flurstücke sind überwiegend bebaut und nur einzelne Bereiche stehen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben noch zur Verfügung. Die Versiegelung ist gewerbegebietstypisch hoch, wobei

durch die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne auf jedem Baugrundstück eine grünordnerische Mindestausstattung umgesetzt wurde.

Während der Bereich westlich des Gewerbegebietes durch die dort vorhandenen Verkehrsstrassen (Bundesautobahn 9 (BAB 9) und Bundesstraße 2/85 (B 2/85)) anthropogen überformt ist, schließen unmittelbar östlich sensible Naturräume an (v.a. Landschaftsschutzgebiet „Oberes Rotmaintal“). Der Bereich nördlich ist als Teil der Bayreuther Technologieachse durch das Sondergebiet „Forschung und Entwicklung“ geprägt, der Süden durch die dörflichen Strukturen (Dorfgebiet) Wolfsbach.

Die Topographie steigt in östlicher Richtung deutlich an. Der Höhenunterschied zwischen der B 2/85 und der östlichen Grenze des Gewerbegebietes beträgt über 20 m. Hier ist entsprechend geländeangepasstes Planen und Bauen erforderlich. Das Gewerbegebiet Wolfsbach-Nord entfaltet aufgrund der Höhenlage (über 400 m üNN.) auch Fernwirkung und ist insbesondere aus westlicher Sicht fernperspektivisch wahrnehmbar.

2.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/20 "Gewerbegebiet Wolfsbach-Nord" (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 7/89) wird im Wesentlichen definiert durch die bestehenden Geltungsbereiche der angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 7/89, Nr. 7/89a, Nr. 2/99a und Nr. 3/16. Topografisch wird der Geltungsbereich begrenzt durch

- *die Gottlieb-Keim-Straße im Norden,*
- *das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Rotmaintal“ im Osten,*
- *die südlichen Grenzen der Flurstücke 35/6 und 35/9 je Gmkg. Wolfsbach im Süden sowie*
- *den Verkehrsknotenpunkt B 2/85 / Gottlieb-Keim-Straße / Wolfsbacher Straße und im weiteren Verlauf die Gottlieb-Keim-Straße selbst im Westen.*

Er umfasst somit die Flurstücke (TF = Teilfläche)

*32/2, 32/3, 32/4, 32/5, 32/6 TF, 32/7 TF, 32/8, 32/19,
32/20 TF, 32/22 TF, 35/6, 35/7, 35/8 TF, 35/9, 35/10, 35/11,
84/4 TF, 84/9 TF, 85/99 TF, 89 TF, 89/3, 89/5, 89/6, 89/17 TF,
89/18, 89/19, 89/20 TF, 94 TF, 97 TF und 210/1 TF
der Gmkg. Wolfsbach.*

2.4. Größe

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 9,50 ha.

3. Planungsrecht

3.1. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth ist für das Plangebiet Gewerbegebiet dargestellt.

3.2. Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)

Es liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 7/89 „Gewerbegebiet Wolfsbach-Nord“, der seit dem 07.07.1995 in Kraft ist. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 1/20 wird der östliche Bereich des Bebauungsplans Nr. 7/89 geändert. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7/89 setzt als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (1990) fest. Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher (Einzelhandelsbetriebe) ausgeschlossen.

3.3. Veränderungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 7/89

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1/20 wird das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 7/89 in folgenden Punkten geändert:

- Definition von zwei Ausnahmen vom Einzelhandelsausschluss gem. § 31 Abs. 1 BauGB im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) jeweils unter restriktiven Bedingungen für
 - Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben und
 - nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkauf an Endverbraucher) mit Waren des Mobilitätssektors
- Ausschluss von Vergnügungsstätten
- Umstellung auf die aktuelle BauNVO (1990 auf 2017)
- Klarstellung des Bezugspunktes für die Traufhöhenfestsetzung (Oberkante Gottlieb-Keim-Straße), infolgedessen – im Sinne der Zielintention des Bebauungsplans Nr. 7/89 – dem Schutz des Landschaftsbildes Rechnung tragende Traufhöhenfestsetzung (Berücksichtigung der bewegten Topografie)
- Zulassung flach geneigter Pultdächer
- Geringfügige Anpassung der Baugrenzen und Grundstückszufahrten
- Verkehrsknotenpunkt B 2/85 / Gottlieb-Keim-Straße / Wolfsbacher Straße: Berücksichtigung der Ausbauvariante „Nachrüstung mit einer Lichtsignalanlage“ inkl. sehbinderten-/blindengerechter Gestaltung und Ausstattung (*Beschluss des Bau- und Verkehrsausschusses des Bayreuther Stadtrates vom 10.03.2020*)
- Aktualisierung des Standortes einer Transformatorstation an der Gottlieb-Keim-Straße
- Pflanzung eines großkronigen heimischen Laubbaums pro 400 m² Grundstücksfläche anstelle standortgenauer Festsetzung einzelner Bäume
- Herstellung und Unterhalt von 15 % der Grundstücksfläche als Grünfläche (bisher 10 %) anstelle eines grundstücksübergreifend festgesetzten Grünstreifens entlang der Gottlieb-Keim-Straße (zu großen Teilen im Bestand bereits überbaut)
- Aufnahme von Hinweisen aufgrund der Nähe zur BAB 9 und zur B 2/85 (ansonsten aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung)

Die übrigen Festsetzungen wurden aus dem Bebauungsplan Nr. 7/89 übernommen, sodass das bestehende Planungsrecht und auch die sonstigen geltenden Regelungen z.B. aus anderen städtischen Satzungen ansonsten von der vorliegenden Bauleitplanung unberührt bleiben und fortgelten.

3.4. Verfahren

Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Es handelt sich im vorliegenden Fall um die vereinfachte Änderung des Planungsrechtes eines bestehenden Gewerbegebietes, das im Oberzentrum Bayreuth schon im Bestand den Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern nicht widerspricht. Einschlägig sind insb. die in den Kapiteln 2 „Raumstruktur“ und 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot“ definierten Ziele und Grundsätze.

Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gewerbegebietsfestsetzung, die auch den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht, wird beibehalten. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot.

Zulässigkeit des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 1/20 wird als Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 7/89 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Die Bedingungen des § 13 Abs. 1 Halbsatz 1 sowie Nr. 1 bis 3 BauGB sind erfüllt:

- Die Inhalte der Bebauungsplanänderung berühren nicht die Grundzüge der Planung des zu ändernden Bebauungsplans Nr. 7/89. Es bleiben sowohl die festgesetzte Gebietskategorie (Gewerbegebiet) als auch der Einzelhandelsausschluss grundsätzlich erhalten. Die im

Sinne einer Feindifferenzierung vorgesehene Definition von Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB unterliegt zum einen restriktiven Bedingungen und zum anderen stehen diese ausnahmsweisen Zulässigkeiten unter dem Vorbehalt der Wahrung des Gebietscharakters des Gewerbegebietes. Auch ist eine Verletzung der Vorschriften des § 15 BauNVO auszuschließen. Alle anderen weder allgemein noch ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsentwicklungen bleiben weiterhin unzulässig.

- Mit der Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. UVP-Pflicht besteht für Einzelhandelsbetriebe ab einer Geschossfläche von 5 000 m² (Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.6.1). Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG ist bei einer Geschossfläche zwischen 1 200 m² und 5 000 m² (Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.6.2) durchzuführen. Mit der geänderten Bauleitplanung (im Wesentlichen Beibehaltung der bestehenden Festsetzungen, neu: zwei Ausnahmen vom Einzelhandelsausschluss) wird nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Auch die Prüfwerte für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls werden nicht erreicht.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter, also der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten i. S. d. BNatSchG.
- Dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind, bestehen keine Anhaltspunkte. Im Plangebiet befinden sich weder Störfallbetriebe i. S. d. § 50 BImSchG noch befindet sich das Plangebiet im potenziellen Einwirkungsbereich solcher Störfallbetriebe. Durch die geänderte Bauleitplanung (im Wesentlichen Beibehaltung der bestehenden Festsetzungen, neu: zwei Ausnahmen vom Einzelhandelsausschluss) sind Belange der planungsrechtlichen

Störfallvorsorge i. S. d. Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie der nationalen Gesetzgebung diesbezüglich nicht betroffen.

Im vereinfachten Verfahren wird

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom 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 [...] § 10a Abs. 1 BauGB

abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Im vereinfachten Verfahren wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und direkt die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Es wurden die folgenden Verfahrensschritte vollzogen:

22.07.2020

Stadtratsbeschluss:

Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/20 (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 7/89) im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB, Zustimmung zur Planung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

07.08.2020

Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 (2020):
Aufstellungsbeschluss gem. § 2

Abs. 1 BauGB sowie Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

17.08.2020 bis 25.09.2020

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 25.11.2020 den Satzungsbeschluss zu fassen. Der Bebauungsplan Nr. 1/20 tritt sodann mit Bekanntgabe im Amtsblatt der Stadt Bayreuth in Kraft.

3.5. Änderungen im Bebauungsplanverfahren Nr. 1/20

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Sommer 2020 auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 1/20 vom 18.06.2020. Im Ergebnis der gerechten Abwägung der vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wurde der Bebauungsplan Nr. 1/20 – vorbehaltlich der Zustimmung und Beschlussfassung des Stadtrates am 25.11.2020 – wie folgt angepasst:

- Aufnahme eines Hinweises zur Darstellung (Ausfädelstreifen auf der Wolfsbacher Straße)
- Anpassung der vorliegenden Begründung (Klarstellung in Kapitel 4.7 „Maßnahmen der Wasserwirtschaft“): Niederschlagswasserrückhaltung trägt nur zur Verdunstungskühlung bei, wenn sie oberirdisch erfolgt.
- Aufnahme von Hinweisen (Autobahndirektion Nordbayern, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Staatliches Bauamt, Wasserwirtschaftsamt Hof)

Hierbei handelt es sich aber um Anpassungen redaktioneller Art (Klarstellungen, Hinweise, Anpassung in der Begründung) und nicht um Planänderungen i. S. d. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB, welche ansonsten die Erforderlichkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB begründen

würden. Die planungsrechtlich rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1/20 bleiben unverändert, sodass nun das Verfahren abgeschlossen und der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

4. Planungsinhalt

4.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Vorbemerkung

Die fachliche Grundlage und die städtebauliche Begründung für die nachfolgenden auf Einzelhandel bezogenen Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen im Gewerbegebiet Wolfsbach-Nord bildet mit dem Ziel des Erhalts und der Entwicklung der Bayreuther Innenstadt insbesondere das Städtebauliche Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Bayreuth (SEEK), das nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Diese Festsetzungen sind für den Schutz des Ortszentrums 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“).

Gebietsgliederung GE₁₋₃

Das Gewerbegebiet wird aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung in drei Teilgebiete GE₁₋₃ gegliedert, wobei die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Wesentlichen für alle drei Teilgebiete gilt.

Zweckbestimmung und allgemeine Zulässigkeit (§ 30 BauGB)

Das Gewerbegebiet Wolfsbach-Nord dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die allgemeine Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 8 BauNVO. Zulässig sind mit dem Ziel des Erhalts und der Entwicklung des klassischen Gewerbebestandes demzufolge nur Nutzungen, die mit dem Gebietscharakter vereinbar und dem Gebietscharakter zuträglich sind (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; Tankstellen; Anlagen für sportliche Zwecke).

Ausnahmsweise Zulässigkeit (§ 31 Abs. 1 BauGB)

Gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind darüber hinaus Wohnungen nur dann ausnahmsweise zuzulassen, wenn sie von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhabern und Betriebsleitern bewohnt werden, dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind.

Ebenso können gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mit den im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen verträglich sind und der Gebietscharakter des Gewerbegebietes gewahrt bleibt.

Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben sind ausnahmsweise zulässig, wenn

- a) die angebotenen Sortimente nicht zentren-/innenstadtrelevant* sind und
- b) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zur Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im Gewerbegebiet befindlichen Betriebsstätte stehen und
- c) die Größe der dem Verkauf dienenden Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.

Als Ausnahme können zudem nicht großflächige¹ Einzelhandelsbetriebe (Verkauf an Endverbraucher) mit Waren des Mobilitätssektors (Kernsortiment) genehmigt werden, z.B.

- Autos, Lastkraftwagen, Motorräder/-roller und Wohnmobile/-wagen mit Teilen und Zubehör,
- Boote mit Teilen und Zubehör,
- Fahrräder, Lastenräder und E-Bikes/Pedelecs mit Teilen und Zubehör.

In diesen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind des Weiteren branchentypische zentren-/innenstadtrelevante** Randsortimente auf max. 10 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche ausnahmsweise zulässig.

Alle Ausnahmen stehen neben den vorgenannten Bedingungen ausdrücklich unter dem Vorbehalt, dass eine Verletzung der Vorschriften des § 15 BauNVO ausgeschlossen bleibt.

Unzulässigkeit

Gem. dem 2005 beschlossenen und 2018 teilfortgeschriebenen Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK) sind Bayreuther Verkaufsflächen- und Umsatzpotenziale in der Innenstadt zu bündeln. Zum Ausschluss von negativen Auswirkungen auf die Innenstadt und andere zentrale Versorgungsbereiche werden Einzelhandelsbetriebe (Verkauf an Endverbraucher), die nicht unter die vorstehenden Ausnahmeregelungen fallen, in den GE₁₋₃ ausgeschlossen.

Die mit erheblichen städtebaulichen Störpotenzialen für das Umfeld und das bestehende Gewerbegebiet verbundenen Vergnügungsstätten (v.a. stadträumliche Wirkung, negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge) werden ausgeschlossen. Mit dem generellen Vergnügungsstättenausschluss werden zudem die Handlungsempfehlungen der 2011 durch den Stadtrat als

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

städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen und in der Bauleitplanung zur berücksichtigenden Vergnügungsstättenkonzeption umgesetzt. Demnach sind Vergnügungsstätten in allen Gebietskategorien außerhalb der Bayreuther Innenstadt auszuschließen.

Im GE₃ sind zudem aufgrund der Nähe v.a. zu störsensiblen und schutzbedürftigen Wohnnutzungen in den südlich angrenzenden dörflichen Strukturen Wolfsbachs Gewerbebetriebe ausgeschlossen, die das Wohnen wesentlich stören.

Verkaufsflächendefinition

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

Sortimentsdifferenzierung

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

*nicht zentren-/innenstadtrelevante Sortimente
– 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

- 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 Reitarartikel
- Uhren und Schmuck
- Unterhaltungselektronik, Computer, Kommunikationselektronik, Ton-Bild- und sonstige Datenträger und Zubehör
- Nahversorgungsrelevante Sortimente:
 - o Arzneimittel
 - o Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
 - o Drogeriewaren, Körperpflegeartikel, Reinigungsmittel
 - o Nahrungs- und Genussmittel
 - o Zeitungen, Zeitschriften

4.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Im GE₁ und GE₂ wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Dieser Wert stellt die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO städtebaulich vertretbare Obergrenze für Gewerbegebiete dar. Demgegenüber wird im GE₃ eine reduzierte GRZ von 0,6 festgesetzt, um hiermit einen hinsichtlich der städtebaulichen Körnung verträglichen Übergang zu den südlich gelegenen dörflichen Strukturen Wolfsbachs zu gewährleisten.

Mit der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 als Höchstmaß wird insbesondere im Zusammenspiel mit der Traufhöhenfestsetzung (s.u.) ein geländeangepasstes Bauen forciert

Die Festsetzungen sowohl der GRZ als auch der GFZ bleiben gegenüber dem bestehenden Planungsrecht unverändert.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7/89 enthält zusätzlich die Festsetzung maximal zulässiger Traufhöhen von 8,00 m im Bereich GE₁ und GE₂ sowie von 6,50 m im Bereich GE₃. Hiermit wollte die Stadt Bayreuth seinerzeit insbesondere erreichen, dass sich die Bebauung und Gebäudehöhenabwicklung im Gewerbegebiet Wolfsbach-Nord landschaftsräumlich nicht negativ auf das östlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Oberes Rotmaintal“ auswirkt und ein verträglicher „Übergang des Gewerbegebietes zur freien Landschaft“ gelingt. Für die Traufhöhenfestsetzung wurde weder in den zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7/89 noch in der Begründung vom 08.12.1994 ein Bezugspunkt definiert. Bei der Bestandserhebung und Baurechtsanalyse in der Vorbereitung der gegenständlichen Bauleitplanung wurde festgestellt, dass trotz dieser Unklarheit die Gebäudehöhenentwicklung überwiegend städtebaulich verträglich erfolgte. Es gibt aber auch einzelne Vorhaben – im Bereich des neu festgesetzten GE₁ –, die hinsichtlich Ihrer Gebäudehöhe als Fremdkörper wirken und dem ursprünglichen Ziel des Bebauungsplans Nr. 7/89 entgegenstehen. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe wurde daher im Bebauungsplan Nr. 1/20 die

Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gottlieb-Keim-Straße) in der Höhe der der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen/Baufenster) des jeweiligen Baugrundstücks definiert. Diese Oberkante ist bestimmt bzw. bestimmbar und die Festsetzung daher eindeutig. Es gilt jeweils die Grundstücksseite, von der das Grundstück angefahren wird. Da die Gottlieb-Keim-Straße im Bereich des GE₁ tiefer liegt als die Baugrundstücke und hiermit insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Bebauung auf eine homogene Höhenabwicklung der Gebäude erreicht werden kann, wird die Traufhöhe mit 10,00 m festgesetzt. Im GE₂ liegen die Baugrundstücke und insbesondere die Baufenster tiefer als die Gottlieb-Keim-Straße, sodass hier eine Traufhöhe von max. 6,50 m festgesetzt wird. Die Traufhöhenfestsetzung des Bebauungsplans Nr. 7/89 im GE₃ bedarf dagegen keiner Anpassung. Hier bleibt es insofern bei einer max. Traufhöhe von 6,50 m.

4.3 Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Das Baugrenzenkonzept des Bebauungsplans Nr. 7/89 wurde weitestgehend beibehalten, da hiermit sowohl eine geordnete städtebauliche Entwicklung als auch eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzung der Baugrundstücke gewährleistet wird. Während die Baugrenzen im GE₂ und GE₃ nicht zu ändern waren, ergab die o.g. Baurechtsanalyse, dass im GE₃ vereinzelt Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB erteilt und Baugrenzenüberschreitungen genehmigt wurden. Die Baugrenzen insbesondere entlang der Gottlieb-Keim-Straße wurden entsprechend angepasst.

Hinsichtlich der Abstandsflächen findet Art. 6 BayBO Anwendung.

Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) sind bei Einhaltung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans und unter Berücksichtigung der nachrichtlichen Übernahmen sowohl innerhalb der Baugrenzen als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, also innerhalb der Baugebietsfläche des Gewerbegebietes, zu-

lässig. Ein Erfordernis, die Flächen für die Stellplätze flächenscharf festzusetzen besteht insofern nicht, als die Baugrundstücke mit ihren Größen die Situierung möglicher Stellplatzanlagen hinreichend definieren. Eine städtebaulich nicht vertretbare Anordnung von Stellplätzen ist somit ausgeschlossen.

4.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

Die gewerbegebietstypischen Festsetzungen zur Baugestaltung aus dem Bebauungsplan Nr. 7/89 bleiben bestehen. Zulässig sind somit weiterhin Flachdächer (FD) und Satteldächer (SD) jeweils mit einer Dachneigung von max. 15° ($DN \leq 15^\circ$).

Zukünftig soll mit Pultdächern (PD) eine weitere Dachform zulässig sein, die ebenfalls für Gewerbegebiete typisch und im Gewerbegebiet Wolfsbach-Nord städtebaulich verträglich ist. Auch Pultdächer sind flach geneigt ($DN \leq 15^\circ$) auszubilden, um eine verträgliche Gebäudehöhenentwicklung zu gewährleisten.

4.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Bei den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen, den Straßenbegrenzungslinien, den öffentlichen Rad- und Fußwegen, dem Wirtschaftsweg und dem Hauptwanderweg im Plangebiet handelt es sich in erster Linie um bestehende und funktionale Verkehrsanlagen, die somit zu erhalten sind.

Ebenso wurden die Ein- und Ausfahrtsbereiche der Baugrundstücke für motorisierten Individualverkehr (MIV) weitestgehend übernommen und nur punktuell bestandorientiert angepasst. Nachdem aber insbesondere bei Gewerbebetrieben die Erschließung nicht schon auf Ebene der Bauleitplanung abschließend geregelt werden kann und muss, wurde eine zusätzliche Aus-

nahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB definiert, nach der Ein- und Ausfahrtsbereiche auch abweichend angeordnet werden können. Diese Ausnahme steht aber unter der Bedingung, dass eine Störung des Verkehrsablaufs auf der öffentlichen Straße ausgeschlossen bleibt.

Verkehrsknotenpunkt B 2/85 / Gottlieb-Keim-Straße / Wolfsbacher Straße

Der Bau- und Verkehrsausschuss des Bayreuther Stadtrates hat in seiner Sitzung am 10.03.2020 beschlossen, den Verkehrsknotenpunkt B 2/85 / Gottlieb-Keim-Straße / Wolfsbacher Straße hinsichtlich Verkehrsaufkommen und -sicherheit weiter aufmerksam zu beobachten. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Ausbauvariante „Nachrüstung mit einer Lichtsignalanlage“ inkl. sehbehinderten-/blindengerechter Gestaltung und Ausstattung zu konkretisieren sowie den Entwurf inkl. Kostenberechnung in die zuständigen Stadtratsgremien einzubringen, damit eine Berücksichtigung der Ausführung im Haushaltsjahr 2021 möglich ist. Aus diesem Grund – und da der gegenständliche Knotenpunkt für die leistungsfähige und verkehrssichere Erschließung des Gewerbegebietes Wolfsbach-Nord relevant ist – wurde dieser Bereich im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Konkret wurden in den Bebauungsplan aufgenommen die bodenrechtlich relevanten Festsetzungen zur flächenmäßigen Ausgestaltung des Knotenpunktes (Straßenverkehrsfläche, Straßenbegleitgrün, Rad- und Fußwegführung). In Vorbereitung der Verfahrenseinleitung wurde zudem die Nachrüstung der Lichtsignalanlage, die ansonsten mangels Ermächtigungsgrundlage nicht unmittelbarer Gegenstand der Bauleitplanung ist, mit den zuständigen Fachdienststellen abgestimmt, die Kosten hierfür ermittelt und dem Stadtrat in seiner Sitzung am 22.07.2020 mitgeteilt:

Umbau Knotenpunkt	154 000 EUR
Errichtung Lichtsignalanlage	159 000 EUR
Summe	313 000 EUR

Die Ausführung der Ausbauvariante durch das Tiefbauamt ist dementsprechend für 2021 vorgesehen. Die damit einhergehende Errichtung und Koordination von Lichtsignalanlagen sind mangels Ermächtigungsgrundlage (abschließender Festsetzungskatalog des § 9 BauGB) und aufgrund fehlender bodenrechtlicher Relevanz genauso wenig unmittelbarer Gegenstand bauleitplanerischer Festsetzungen wie Straßenmarkierungen. Zum Beispiel die vom Verkehrsclub Deutschland (VCD), Kreisverband Bayreuth e.V., im Verfahren geforderte Markierung eines Ausfädelstreifens für Radfahrer im Übergang vom gemeinsamen Rad- und Fußweg an der B 2/85 in die Wolfsbacher Straße wird aber zur Veranschaulichung im Bebauungsplan Nr. 1/20 dargestellt. Dieser Hinweis des VCD wird zur Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung an das Tiefbauamt weitergeleitet.

4.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Eine bereits im Bebauungsplan Nr. 7/89 vorgesehene – jedoch gegenüber dem geplanten Standort auf der anderen Straßenseite im GE₂ umgesetzte – Transformatorenstation wurde übernommen. Sie ist für die ordnungsgemäße Versorgung des Gebietes erforderlich.

4.7 Maßnahmen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. 16c BauGB)

In Abstimmung mit dem Tiefbauamt, Abteilung Stadtentwässerung, wurde die folgende für das Gewerbegebiet Wolfsbach-Nord bereits bestehende allgemeine Entwässerungsregelung in den Bebauungsplan Nr. 1/20 aufgenommen:

Niederschlagswasser der Dachflächen kann direkt an den städtischen Regenwasserkanal (Rigolenspeicher) angeschlossen werden. Die Niederschlagswasserableitung der befestigten und unbefestigten Grundstücksflächen ist auf eine maximale Einleitungsmenge von 20 l/s x ha Grundstücks-

fläche begrenzt. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen. Die Entwässerungsplanung ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Bayreuth, Abteilung Stadtentwässerung, abzustimmen. Für die geplanten Einleitungen ist ein Entwässerungsantrag bei der Stadt Bayreuth zu stellen.

Die festgesetzte Begrenzung der Einleitungsmenge ist nicht nur eine rechnerische Grundlage für den Generalentwässerungsplan der Stadt Bayreuth, sondern sie dient auch der Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregen (Hochwasserschäden). Mit der erforderlichen Niederschlagsrückhaltung auf den Grundstücken wird zudem, wenn sie oberirdisch erfolgt, ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse in diesem baulich hochverdichteten Bereich geleistet.

4.8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sowie die Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen entsprechen weitestgehend sowohl den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7/89 als auch dem Bestand.

Nicht übernommen wurde ein grundstücksübergreifend festgesetzter Grünstreifen entlang der Gottlieb-Keim-Straße, der zu großen Teilen im Bestand überbaut und somit entgegen der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 7/89 nicht entwickelt wurde. Zur Kompensation (Herstellung und Unterhalt von 15 % der Grundstücksfläche als Grünfläche (bisher 10 %)) siehe Kapitel 4.10.

Ein ökologischer Ausgleich resp. Ausgleichsflächen gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB sind nicht erforderlich, da Eingriffe bereits vor der Planung nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 7/89 gem. § 30 BauGB erfolgten bzw. zulässig sind und somit kein neuer planungsrechtlicher Eingriffstatbestand vorliegt.

4.9 Flächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. a BauGB)

Da der Bebauungsplan Nr. 1/20 im Wesentlichen die bestehenden Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans Nr. 7/89 aufnimmt, wurde auch die landwirtschaftliche Fläche im Südosten des Geltungsbereichs übernommen, die darüber hinaus auch der Bestandsnutzung entspricht.

4.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Auf die standortgenaue Pflanzung von Bäumen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7/89 wird verzichtet – auch weil diese Festsetzungen überwiegend nicht bebauungsplankonform umgesetzt wurden. Zur Wahrung einer grünordnerischen Mindestausstattung im gesamten Plangebiet (GE₁₋₃) ist aber zukünftig pro 400 m² Grundstücksfläche ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Auswahl des großkronigen heimischen Laubbaums hat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Umweltamt der Stadt Bayreuth) zu erfolgen.

Die Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth findet grundsätzlich Anwendung.

Der relative Anteil an der Grundstücksfläche, der zur Abschirmung gegen die Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücke sowie zur Auflockerung der Baumassen als Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzung (heimische, standortgerechte Laubbäume) gärtnerisch zu nutzen und dauernd zu unterhalten ist, wird von 10 % (Bebauungsplan Nr. 7/89) auf 15 % erhöht. Hiermit wird auch der Entfall des grundstücksübergreifenden Grünstreifens entlang der Gottlieb-Keim-Straße kompensiert (siehe Kapitel 4.8).

Die Festsetzung zur Begrünung großflächiger Fassaden, Fassadenteile und Flachdächer gilt insbesondere im Hinblick auf klimaangepasstes Planen und

Bauen unverändert fort. Hiermit wird ein weiterer wichtiger Beitrag für ein verbessertes Mikroklima im Plangebiet geleistet. Als großflächig gelten (ungegliederte) Flächen in einer Ebene, die größer als 500 m² sind.

Das Pflanzgebot für Buschgruppen (Straucharten, die gegen Immissionen des Straßenverkehrs verhältnismäßig resistent sind, z. B. Hundsrose, Schneebeere, Schlehe, Weißdorn) auf den Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen entlang der B 2/85 wurde übernommen.

4.11 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Die Geltungsbereichsabgrenzung ergibt sich im Wesentlichen aus den bestehenden Geltungsbereichen der angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 7/89, Nr. 7/89a, Nr. 2/99a und Nr. 3/16.

4.12 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone der BAB 9 (40 und 100 m) und der B 2/85 (20 und 40 m) nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sowie die Ortsdurchfahrtsgrenze und das Sichtdreieck der Ausfahrt der Gottlieb-Keim-Straße in die B 2/85 (hier: Höhe von Bepflanzung max. 80 cm über Oberkante Straßenbelag) wurden in den Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen.

Ebenso wurde eine Hauptgasleitung im Bereich der Bundesstraße(n) und die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Oberes Rotmaintal“ östlich des Plangebietes als nachrichtliche Übernahmen berücksichtigt.

4.13 Hinweise

Der Bebauungsplan Nr. 1/20 kommt durch die Aufnahme der nachfolgenden und im Verfahren geäußerten Hinweise mit dem Ziel der Anstoßwirkung seiner Hinweispflicht für die nachgeordneten Genehmigungsverfahren und den Planvollzug nach:

Autobahndirektion Nordbayern, Staatliches Bauamt und Stadt Bayreuth

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB 9, der B 2/85 oder den Ortsstraßen ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbelichtungen) sind so anzubringen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der BAB 9, der B 2/85 oder den Ortsstraßen nicht geblendet werden.

Gegenüber den Baulastträgern der BAB 9, der B 2/85 oder den Ortsstraßen können keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Immissionen geltend gemacht werden. Von den Vorhaben dürfen keine Emissionen ausgehen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 9, der B 2/85 oder den Ortsstraßen beeinträchtigen können.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur BAB 9 abgeleitet werden. Die Entwässerungsanlagen der BAB 9 dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

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

Wasserwirtschaftsamt Hof

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Vor Eingriffen in den Boden wird jedoch ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkatas-

ter des Umweltamtes der Stadt Bayreuth empfohlen. Sollte bei den Baumaßnahmen organoleptisch auffälliges Material entdeckt werden, sind ein Fachbüro einzuschalten und die zuständigen Behörden zu informieren.

4.14 Zusammenstellung der Flächen

Gewerbegebiet	ca.	6,92 ha
Verkehrsflächen, <i>davon</i>	ca.	1,14 ha
<i>öffentliche Straßenverkehrsflächen</i>	ca.	0,85 ha
<i>öffentlicher Rad- und Fußweg</i>	ca.	0,06 ha
<i>öffentlicher Fußweg</i>	ca.	0,20 ha
<i>Wirtschaftsweg</i>	ca.	0,03 ha
Grünflächen, <i>davon</i>	ca.	1,39 ha
<i>öffentliche Grünflächen</i>	ca.	0,52 ha
<i>private Grünflächen</i>	ca.	0,63 ha
<i>Verkehrsbegleitgrün</i>	ca.	0,24 ha
Landwirtschaftsflächen	ca.	0,05 ha
<hr/>		
Größe des Geltungsbereichs	ca.	9,50 ha
<hr/>		

5. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

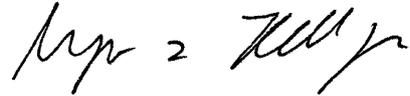
Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, Bay RS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. 408)

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

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.03.2020 (BGBl. I S. 433)

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

Stadtplanungsamt:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kup 2 Kell'.