

**ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG**  
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

**zum Bebauungsplan Nr. 5/18**  
**„Technologieachse an der Universitätsstraße Teilbereich Nord“**  
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 5/13 und Nr. 6/76)

**1. Planungsanlass und -ziel**

Im Zuge der Umstrukturierung hat die Fa. Zapf die Produktion von Betonfertigteilen aus Bayreuth verlagert (heute nur noch Verwaltungsstandort). Auch die Fa. Ehl hat ihre Stein-Produktion auf dem Gelände eingestellt. Da für das Areal keine starke Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in dieser Größenordnung mehr besteht, und aufgrund der stadtfunktionalen Lage anderweitige Nutzungen städtebaulich wünschenswert sind, soll das Areal zwischen Universitätsstraße, Glasenweiher und Nürnberger Straße perspektivisch umgenutzt werden.

Im Zuge dieser Umstrukturierung der Firma Zapf GmbH wurde mit den Bebauungsplänen (B-Plan) Nrn. 7/12 und 5/13 der Grundstein für die Entwicklung einer Technologieachse im Umfeld des Universitätscampus, insbesondere entlang der Universitätsstraße, geschaffen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird die Zielsetzung verfolgt, den Universitätscampus auch optimal für Fußgänger und Radfahrer anzubinden. Mit einer Brücke soll die Verbindung sowohl in die Innenstadt als auch zu den anderen Flächen der Technologieachse verbessert werden (funktionaler und visueller Brückenschlag). Um einer solchen Verbindung Planungsrecht zu verschaffen, ist im B-Plan Nr. 5/18 eine Fläche für diese Brückenverbindung festzusetzen und gleichzeitig die aktuell rechtsverbindlich zulässigen Baufenster anzupassen.

Zudem soll die zukünftige städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans gesteuert und die entsprechenden planungsrechtlichen und baurechtlichen Voraussetzungen für geordnete Mischgebietsnutzungen (MI, gem. § 6 BauNVO) im Norden des Plangebiets geschaffen werden. Die Sondergebietsnutzung (SO, gem. § 11 BauNVO) südlich dieser Fläche soll wie in dem aktuellen B-Plan universitätsaffinen Nutzungen wie Forschung und Entwicklung vorbehalten bleiben.

## 2. Verfahrensablauf

- 27.03.2019 Stadtratsbeschluss: Aufstellung 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 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Planstand 25.02.2019)
- 26.04.2019 Bekanntgabe im Amtsblatt Nr. 6 (2019)
- 29.04. – 27.05.2019 Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Möglichkeit zur Äußerung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- 22.07.2020 Stadtratsbeschluss: Fortführung des B-Plan-Verfahrens im Regelverfahren gem. § 3 und § 4 BauGB, Zustimmung zur Planung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Planstand 29.06.2020)
- 28.08.2020 Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12 (2020)
- 07.09 - 07.10.2020 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- 16.12.2020 Satzungsbeschluss (B-Plan Nr. 5/18)
- 04.06.2021 Mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bayreuth wird der Bebauungsplan Nr. 5/18 „Technologieachse an der Universitätsstraße Teilbereich Nord“ rechtsverbindlich (gemäß § 10 BauGB)

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht zur vorliegenden Bauleitplanung wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth erstellt. Die Ausführungen zu den Umweltbelangen basieren auf dem zum Zeitpunkt der Abwägungsentscheidung aktuellen Sach- und Kenntnisstand sowie den zu diesem Zeitpunkt vorliegenden umweltrelevanten Informationen. Hieran orientierten sich auch der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen wird zusammengefasst wie folgt erläutert (ausführlich siehe Begründung mit Umweltbericht je vom 17.12.2020):

a) Schutzgut Fläche und Boden (*geringe Erheblichkeit*)

Die Nutzungsänderung dient dem Ressourcenschutz, da an einem bisherigen Industriestandort, der sich aktuell überwiegend in einem Stadium der Brache befindet, neue Flächenanforderungen und Nutzungsansprüche planungsrechtlich umgesetzt werden können: Es entsteht im Norden eine Mischgebietsfläche von ca. 0,70 ha Gesamtfläche. Im Süden wird weiterhin in unmittelbarer Nähe zur Universität ein Sondergebiet „Universität, Forschung und Entwicklung“ festgesetzt. Hierdurch soll dem weiteren Vordringen von Siedlungsflächen in den Naturraum (Außenentwicklung) entgegengewirkt werden.

Für die Umwidmung von vormals gewerblich genutzten Flächen liegen vereinzelt Erkundungen für Teilflächen vor. In diesem Rahmen sind keine erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Böden bekannt geworden, die gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden müssen.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung wird mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinzelt geklärt, in wie weit Untersuchungen auf den Pfad Boden – Grundwasser, Boden – Mensch und Boden – Nutzpflanze hinsichtlich möglicher Altlasten notwendig sind.

b) Schutzgut Wasser (*geringe Erheblichkeit*)

Der Sendelbach wird südlich der Hohlmühle aus dem Tappert abgeleitet und verläuft durch das Plangebiet als Gewässer III. Ordnung. Durch die tiefe Lage des Gewässers (5-6 m) ist eine Renaturierung des Sendelbachs bei gewünschter baulicher Verdichtung nicht möglich bzw. wirtschaftlich nicht darstellbar.

An der östlichen Grenze des Planbereichs, außerhalb des Geltungsbereichs, verläuft der Tappert und stellt ebenfalls ein Gewässer III. Ordnung dar. Im südlichen Bereich verläuft der Tappert offen, zunächst begleitet von einem naturnahen Gehölzsaum. Er ist in Fließrichtung nach der Unterquerung der Dr.-Konrad-Pöhner-Straße tief

eingeschnitten und erreicht vor dem Firmengelände der Firma Ehl das Niveau des umliegenden Geländes. Der Tappert ist in diesem Abschnitt weitgehend begradigt. Ab dem Eintritt des Betriebsgeländes der Firma Ehl verläuft der Tappert verrohrt bis zum Glasenweiher. Dort tritt er wieder zu Tage. Eine Vernetzung bzw. Aufwertung des Tapperts soll im Rahmen des benachbarten Bebauungsplanverfahrens Nr. 4/18 mit der Freilegung des verrohrten Gewässerabschnittes und einer deutlichen Strukturverbesserung des Tapperts erreicht werden.

Die Entwässerung erfolgt über die städtische Kanalisation im Mischwassersystem.

c) Schutzgut Klima und Luft (*geringe Erheblichkeit*)

Bei dem Plangebiet handelt es sich nach der „Stadtklimaanalyse Bayreuth“, Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 2000, v.a. Klimafunktionskarte (Nr. 12), um ein Gewerbeklimatop mit hoher bioklimatischer Belastung und einem sehr hohen Versiegelungsgrad. Durch die geplante gewerbliche Nutzung wird sich hinsichtlich der bioklimatischen Belastung vor Ort nur wenig ändern. Der Kaltluftaustausch über den südlichen Grünzug des offenen Tapperts im Osten ist jedoch von Bedeutung und für die Planung vorteilhaft. Durch die geplante Öffnung des verrohrten Tapperts an der östlichen Grenze außerhalb des Geltungsbereichs (B-Plan-Entwurf Nr. 4/18) in Verbindung mit der Wiederherstellung der Tappertauen kann die bioklimatische Belastung des Planbereichs deutlich reduziert werden.

d) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt (*geringe Erheblichkeit*)

Im Umfeld des nördlichen Geltungsbereichs bzw. im Bereich des Lärmschutzwalls wurden mehrere Fledermausarten nachgewiesen, die die Gehölzstrukturen auf dem Wall als Lebensraum und/oder Leitstruktur nutzen können. Dazu gehören:

- Abendsegler
- Braunes Langohr
- Mückenfledermaus
- Rauhautfledermaus
- Wasserfledermaus
- Zwergfledermaus

Zwergfledermaus und Rauhautfledermaus haben jeweils ein Quartier in der Nähe des Lärmschutzwalls. Die beiden gefundenen Quartiere sind vom Vorhaben nicht betroffen. Es besteht also keine Gefahr, dass Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden (Schadigungsverbot für Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 Satz 1-3 u. 5 BNatSchG). Eine signifikante Erhöhung

des Tötungs- und Verletzungsrisikos entsteht für die Fledermäuse nicht (Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 2 u. 5 BNatSchG).

Direkt auf der betroffenen Fläche finden sich keine artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten. Die nachgewiesenen Vogelarten sind eher häufige Arten (Vielzahl Gehölz brütender Vogelarten):

- Türkentaube,
- Stieglitz,
- Sumpfrohrsänger
- Graureiher (keine Betroffenheit durch das Vorhaben).

Unmittelbar angrenzend wurde der Gelbspötter nachgewiesen, der sicherlich den gesamten Gehölzbestand nutzt und unter Umständen auch brütet. Zu Störungswirkungen, die über die schon bestehenden Störungen hinausgehen, kommt es nur während der Bauzeit. Sie sind vorübergehend und führen nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Gelbspötter-Population (Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG). Eine signifikante Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos entsteht für den Gelbspötter nicht (Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 2 u. 5 BNatSchG).

Im Bereich des nördlichen Geltungsbereichs befindet sich das folgende Biotop: BT-0850-014 Gehölzstrukturen zwischen Quellhof und Kreuzstein.

Hauptbiotoptyp: Hecken, naturnah (60 %)

Weitere Biotoptypen: Mesophile Gebüsche, naturnah (20 %); Sonstige Flächenanteile (20 %).

Der festgesetzte Mindestanteil an Grünflächen auf den Grundstücken (20 % im MI bzw. 10 % im SO) erfüllen Habitat bildende Funktion. Mit der Durchführung der Vermeidungs- (V) und Ausgleichsmaßnahmen (A) wird für die durch die Planung grundsätzlich betroffenen saP<sup>1</sup>-relevanten Arten die Erfüllung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes ausgeschlossen.

- e) Schutzgut Mensch (Erholung) (geringe Erheblichkeit)  
Das Gebiet liegt unmittelbar neben dem Glasenweiher. Aufgrund der industriellen Vornutzung des Gebiets ist keine Erholungsqualität des Areals bisher vorhanden gewesen.
- f) Schutzgut Mensch (Lärm) (geringe Erheblichkeit)  
Immissionsschutzrechtlich liegt die schalltechnische Untersuchung vom 27.02.2019 der Ingenieurgesellschaft für Bauphysik Akustik und

---

<sup>1</sup> spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Schwingungstechnik GmbH (IBAS) für die vorgesehenen Mischgebietsflächen (MI) an der Universitätsstraße vor. Um die geplante gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe realisieren zu können, werden im B-Plan Nr. 5/18 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen an der Universitätsstraße festgesetzt (Schallschutz). Weiterhin sind schutzbedürftige Nutzungen erst ab Inkrafttreten der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 6/76 für die Flächen des „Betonwerkes Zapf“ im Bereich der Art der baulichen Nutzung von GI in gemischte Bauflächen oder Wohnbauflächen zulässig.

g) Schutzgut Landschaft (geringe Erheblichkeit)

Da es sich um eine nachhaltige Form der Stadtentwicklung handelt (Innenentwicklung, Optimierung mit Teilrückbau versiegelter Bereiche), kann ein weiteres Vordringen des Siedlungsraumes in den schützenswerten Natur- und Landschaftsraum vermieden werden. Die Erreichbarkeit der Naherholungsfläche des Glasenweihers kann verbessert werden.

h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter (keine Erheblichkeit)

Es liegen im Plangebiet keine Kultur- und Sachgüter vor.

#### **4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

##### Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5/18 gem. § 2 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgten in der ersten Jahreshälfte 2019 auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 25.02.2019. Es sind 15 Stellungnahmen hauptsächlich zu den Themen Naturschutz, Immissionsschutz, Wasserrecht, Bodenschutzrecht / Altlasten und Verkehrsplanung eingegangen. Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingereichten Stellungnahmen und vorgetragenen Einwendungen wurden in Form der folgenden Planänderungen berücksichtigt:

- Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als MI und das nördliche Baufenster wurden 10 m weiter nach Süden verschoben, um einen 10 m breiten Grünstreifen entlang des Radelrings festzusetzen und dauerhaft zu sichern (teilweiser Erhalt des Lärmschutzwalls und Biotopvernetzung);
- Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen (V);
- Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen (A);

- Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche;
- der weitere Verlauf des Verbindungswegs Uni/Innenstadt auf dem Universitätscampus wird nicht mehr dargestellt und der Geltungsbereich wird zurückgesetzt;
- Aufgabe des geplanten Regenrückhaltebeckens (die Regenrückhaltung hat durch geeignete Rückhaltemaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück durch die Bauherren zu erfolgen);
- Errichtung eines Wendekreises im Bereich des entfallenen Rückhaltebeckens;
- Umstellung der Verfahrensart: Das B-Plan-Verfahren Nr. 5/18 wird im Regelverfahren gem. § 3 und § 4 BauGB fortgeführt (s.o.);
- Aktualisierungen redaktioneller Art.

### Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) wurde dementsprechend auf Grundlage des Planentwurfs vom 29.06.2020 im Spätsommer 2020 durchgeführt. Es sind 15 Stellungnahmen hauptsächlich zu den Themen Natur- und Artenschutz, Wasserrecht und Verkehrsplanung, von Behörden / Träger öffentlicher Belange eingegangen.

Im Ergebnis der gerechten Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander waren keine weiteren Planänderungen erforderlich, sodass der Stadtrat der Stadt Bayreuth in seiner Sitzung am 16.12.2020 den Bebauungsplan Nr. 5/18 als Satzung beschließen konnte.

## **5. Abwägung Planungsalternativen**

### Standortalternativen

Die Stärkung und Ausbau des Standorts als Gewerbestandort ist als Planungsalternative geprüft worden. Der innenstadtnahe Bereich gegenüber dem Universitätsgelände würde jedoch unter Wert genutzt werden. Es ist festzustellen, dass die gegenständliche Überplanung den Planüberlegungen der vorbereitenden Bauleitplanung grundsätzlich entspricht. Dem Ziel des Flächennutzungsplans, eine universitätsaffine Technologieachse zu errichten, wird weiterhin entsprochen. Lediglich das Mischgebiet wird gegenüber der bisherigen FNP-Darstellung als GI aufgrund der Nutzungsaufgabe geändert. Die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen weisen im Ergebnis die Möglichkeit zur Konfliktbewältigung mittels passiver Schallschutzmaßnahmen am künftigen Gebäude nach. Entsprechende Maßnahmen des Immissionsschutzes sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

## Städtebauliche Entwicklungsalternativen

Die Stadt Bayreuth möchte die Universitätsaffinen Nutzungen der sog. Technologieachse weiterhin sichern und städtebaulich sinnvolle „ergänzende“ Nutzungen ermöglichen. Die vorliegende verbindliche Bauleitplanung ermöglicht ansonsten mit ihren Festsetzungen - insbesondere zur Art der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen - per se eine Vielzahl möglicher, städtebaulich wünschenswerte Entwicklungen.

Stadtplanungsamt: