Kurzbericht

Anlage - Nr.: PL/106/2024

Abteilung:	Stadtplanungsamt mit Gutachtergeschäftsstelle	Datum:	31.10.2024
		AZ:	PL 6100.6/35 PL 6102.5/21

Beratungsgremium	**Termin**	**Vertraulichkeit**
Bauausschuss	19.11.2024	öffentlich
Stadtrat Bayreuth	27.11.2024	öffentlich

Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 35 und Bebauungsplanverfahren Nr. 5/21 „Gewerbegebiet Oberobsang“ (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 8/71, Nr. 2/87 und Nr. 1/01);
hier: Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Fortführung der Verfahren, Zustimmung zur Planung, erneute Öffentlichkeits- und Behörden-/ TöB-Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Planerfordernis

Zur Deckung des prognostizierten Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Bayreuth wurde bereits 2009 bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (Gewerbegebiet) in Oberobsang in die vorbereitende Bauleitplanung aufgenommen. In Anbetracht der zunehmenden Gewerbeflächenknappheit wird es nun erforderlich, auch dieses bauleitplanerisch eben an dieser Stelle in Oberobsang vorgesehene Flächenpotenzial zu mobilisieren. Dies entspricht auch dem Gebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Konkret soll der Brauereistandort und damit gezielt die Brautradition in Bayreuth erhalten und gestärkt werden. Das Gewerbeflächenpotenzial in Oberobsang soll für die Erweiterung einer Bayreuther Brauerei entwickelt werden, die an ihrem historisch gewachsenen Produktionsstandort über nicht ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten verfügt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt Bayreuth bei der Wahl der Planungsinstrumente – hier eines Angebotsbebauungsplans für einen Teilraum im Stadtgebiet, für den ein konkretes Vorhabeninteresse vorliegt (Projektbezug) – frei ist (vgl. VGH München, B. v. 27.07.2021 – 15 N 20.2639). Dabei ist es zulässig, dass Wünsche Privater Anlass und Gegenstand der Bebauungsplanung sind, sofern auch städtebauliche Interessen mit der Planung verfolgt werden (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, B. v. 01.08.2016 – 8 B 10637/16). Das städtebauliche Interesse der Stadt Bayreuth ist im vorliegenden Fall

→ in der Stärkung des Wirtschaftsstandortes, um die Aufgaben eines

Oberzentrums für seinen Verflechtungsbereich erfüllen zu können (zentralörtlicher Versorgungsauftrag),
→ in der Deckung des Gewerbeflächenbedarfs und
→ im Entgegenwirken gegen die fortschreitende Gewerbeflächenknappheit

begründet.

Die Festsetzungen der gegenständlichen Angebotsplanung definieren für den Fall, dass der Brauereineubau nicht in der beabsichtigten Form zur Umsetzung kommt, den städtebaulichen Rahmen z.B. auch für eine kleinere Brauereilösung mit ergänzendem Gewerbe (Lagerung, Logistik o.ä.) oder ein klassisches Gewerbegebiet mit mehreren Gewerbebetrieben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5/21 gibt die Stadt Bayreuth somit bodenrechtlich Inhalt und Schranken der künftigen Nutzung im Gewerbegebiet Oberobsang vor, ohne jedoch die Bebauung bis in das kleinste Detail festzulegen. Er bietet hiermit den Planbetroffenen klare, und innerhalb des städtebaulich Verträglichen, zudem flexible Vorgaben.

Für das geplante Gewerbegebiet sind über die gegenständlichen Bauleitplanverfahren zunächst die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Bestehendes Planungsrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth sieht für das Plangebiet überwiegend „Gewerbegebiet“ sowie in Abgrenzung zum Dorfgebiet Oberobsang und zur Bundesstraße 85 (B 85; „Hauptverkehrsstraße“, „B – Bundesstraße“) „Grünflächen“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Grünanlage“ vor. Die Preuschwitzerin selbst am nordwestlichen Rande des Plangebietes ist als „Wasserfläche“ dargestellt. Bei dem den Flusslauf umgebenden Raum handelt es sich um „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie teilweise um „Vorrangraum für Ausgleichsflächen“. Das Plangebiet kreuzen zwei „oberirdische elektrische Leitungen“ (110 und 20 kV) und eine „Hauptabwasserleitung“. Die Bauverbots-/Baubeschränkungszone und die Ortsdurchfahrtsgrenze der B 85 sowie der naturschutzrechtliche Schutzstatus der Preuschwitzerin (geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG) wurden nachrichtlich übernommen.

Nur Randbereiche – Teile der B 85 und der Heugasse – liegen in den Geltungsbereichen der qualifizierten Bebauungspläne Nr. 8/71, Nr. 2/87 und Nr. 1/01. Für den deutlich überwiegenden Teil des Plangebietes besteht weder ein einfacher noch ein qualifizierter Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher dem Grunde nach hier nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 35 „Gewerbegebiet Oberobsang“ umfasst das Flurstück (TF = Teilfläche) mit der Nummer

3638 TF
der Gmkg. Bayreuth.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5/21 "Gewerbegebiet Oberobsang" wird im Wesentlichen begrenzt durch

- die B 85 im Nordosten und Osten,
- das Gewerbegebiet Himmelkronstraße, den Rad-/Fußweg Heugasse und das Wohngebiet Eichenring im Süden,
- das Dorfgebiet Oberobsang im Südwesten sowie
- den Naturraum der Preuschwitzerin im Nordwesten.

Er umfasst somit die Flurstücke (TF = Teilfläche) mit den Nummern

1549/18 TF, 1549/22 TF, 3638 TF und 3592 TF
der Gmkg. Bayreuth.

Verfahren

Im gegenständlichen Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB – Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 35 und Bebauungsplanverfahren Nr. 5/21 – wurden bisher die folgenden Verfahrensschritte durchgeführt:

30.06.2021	Stadtratsbeschluss: Einleitung der Verfahren, Zustimmung zur Planung, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB
06.08.2021	Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 (2021): Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Öffentlichkeits- und Behörden-/TöB-Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
09.08.2021 bis 17.09.2021	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gem. § 4 Abs. 1 BauGB
20.07.2022	Stadtratsbeschluss: Fortführung der Verfahren, Zustimmung zur Planung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB

05.08.2022	Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 (2022): Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB
15.08.2022 bis 29.09.2022	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeits- und Behörden-/TöB-Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Sommer 2022 dem Stadtratsbeschluss vom 20.07.2022 entsprechend auf Grundlage der Planentwürfe des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 35 vom 07.06.2021 und des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5/21 vom 07.06.2021, geändert am 09.06.2022.

Während der Planentwurf der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 35 weiterhin nicht zu ändern ist, werden im Abwägungsergebnis sowie infolge weiterer zwischenzeitlicher Abstimmungen am Bebauungsplanentwurf Nr. 5/21 die folgenden Änderungen erforderlich:

→ Aktualisierung der Plangrundlage (ALKIS) und der Angaben zu Flurstücksnummern
→ Benennung der jeweiligen Fassung der der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften
→ Ergänzung des Nutzungstyps „Lagerhäuser“ bei der allgemeinen Zulässigkeit nach der Art der baulichen Nutzung (Klarstellung analog zu § 8 BauNVO)
→ geringfügige Anpassung der Gebietsabgrenzung zwischen GE_1 und GE_3 (keine Baurechtsmehrung, Verkleinerung des GE_3, auf dem ein höheres Emissionskontingent festgesetzt wird, dadurch Verringerung des zulässigen Immissionskontingents an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld) und entsprechende Aktualisierung der schalltechnischen Betrachtung der IBAS Ingeniergesellschaft mbH
→ Konkretisierung der Bebaubarkeit des GE_3 im Bereich der Hochspanungsleitungen (nicht mehr nur Rückgriff auf die einschlägigen DIN-Vorschriften; Entfall der bedingten Zulässigkeit gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, da Bebauungsplan Bebaubarkeit nun abschließend regelt)
→ Klarstellung und Konkretisierung der zulässigen Höhen technischer Gebäudeausrüstung oberhalb der OK baulicher Anlagen (Ausführungen hierzu bisher nur in der Begründung)
→ Abstandsflächen: statische statt dynamische Verweisung (Gültigkeit der BayBO in der in den Rechtsgrundlagen genannten Fassung)
→ Aktualisierung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und der entsprechenden artenschutzrechtlichen Festsetzungen (Vermeidungsmaßnahmen)
→ Aufnahme von zeichnerischen Erhaltungsfestsetzungen für Bäume und Sträucher im Übergangsbereich zwischen den planinternen Ausgleichsflächen A_1 und A_2 (bisher nur textlich)
→ Angabe der Ermächtigungsgrundlage für die Ausgleichsbilanzierung

→ Konkretisierung der Maßnahmen für die Ausgleichsflächen (Angaben zu Wuchsordnung, Straucharten, Saatgutmischungen und Mahd-Turnussen)
→ Kennzeichnung von Hinweisen
→ redaktionelle Anpassungen

Es handelt sich hierbei um klarstellende und redaktionelle Änderungen und Ergänzungen, die aber den materiellen Gehalt der Bauleitplanung unberührt lassen (vgl. BVerwG, B. v. 03.01.2020 – 4 BN 25.19; U. v. 08.03.2017 – 4 CN 1.16; BayVGH, B. v. 27.09.2021 – 1 NE 21.1820; VGH BaWü, B. v. 24.10.1996 – 8 S 3336/95; siehe auch Spieß, in: Jäde/Dirnberger, BauGB, § 4a Rdnr. 5).

§ 4a Abs. 3 BauGB sieht jedoch bis auf wenige Ausnahmefälle, die allesamt hier nicht vorliegen, grundsätzlich eine erneute Beteiligung vor, wenn der Bauleitplanentwurf nach der Öffentlichkeits- und Behörden-/TöB-Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB verändert wird. Die Pflicht zur erneuten Beteiligung ist mit Blick auf die einschlägige Rechtsprechung eng auszulegen, d.h. geänderte zeichnerische und/oder textliche Festsetzungen führen grundsätzlich zu einer erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB.

Wesentliche Planungsinhalte

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 35

- Erweiterung der bestehenden Baugebietsdarstellung (GE) insb. nach Nordwesten und Südwesten
- grundsätzliche Zielintention des Flächennutzungsplans, Bebauungsabstände zur Preuschwitzerin sowie zum Wohngebiet Eichenring und zum Dorfgebiet Oberobsang zu wahren, bleibt unberührt

Bebauungsplanentwurf Nr. 5/21

- Angebotsbebauungsplan für ein klassisches eingeschränktes Gewerbegebiet (GE gem. § 8 BauNVO) mit Lärmkontingentierung nach DIN 45691 (Gewerbelärm) und passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Verkehrslärm)
- für gewerbliche Nutzungen übliche und sich an den Werten des § 17 BauNVO orientierende Bebauungskennziffern sowie Gestaltungsfestsetzungen; Höhen baulicher Anlagen und technischer Gebäudeausstattung mit dem Bezugspunkt B 85 im Bereich der Haupterschließung orientieren sich an den stadträumlichen Rahmenbedingungen (z.B. höhenmäßige Abstufung zum Landschaftsraum, landschaftsangepasste Höhenkonzeption) und Restriktionen (z.B. Höhenbeschränkung unter/an Hochspannungsfreileitungen) des Planungsraums
- differenziertes Gebäudebegrünungskonzept: intensive/extensive Dachbegrünung, tlw. Fassadenbegrünung
- verkehrliche Haupterschließung mit erforderlichem und bereits ausgeführtem Knotenpunktausbau über B 85, Nebenerschließungen (ausschließlich zur Bewirtschaftung angrenzender Landwirtschafts- und Grünflächen) über B 85 (nördlicher Geltungsbereich) und Himmelkronstraße

- nahmobile Anbindung (Rad- und Fußverkehr) über den bestehenden Rad- und Fußweg Heugasse
- artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen *(zusätzliche Sicherung der Durchführung über flankierenden städtebaulichen Vertrag)*
- Interne Ausgleichsflächen A_{1-3} (Ausgleich des Eingriffs überwiegend vor Ort) und externe Ausgleichsfläche A_4 (Ökokonto der Stadt Bayreuth) als Ergebnis einer planerischen Ausgleichsbilanzierung *(zusätzliche Sicherung der Durchführung über flankierenden städtebaulichen Vertrag)*
- grünordnerische Mindestausstattung (Grünflächen, Baum- und Strauchpflanzungen) sowie Erhalt und Ergänzung der stadtbildprägenden Baumreihen im Bereich der B 85 und der Heugasse
- nachrichtliche Übernahmen (Bauverbots- und Baubeschränkungszonen der B 85, ober- und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen)

Klimawirkung

Geplant ist ein Gewerbegebiet, an dem die Stadt Bayreuth städtebaulich besonderes Interesse hat (siehe Planerfordernis). Verfahrensgegenstand ist die Überplanung und in deren Folge die bauliche Inanspruchnahme einer bisher landwirtschaftlich genutzten bzw. landwirtschaftlich nutzbaren Fläche. Dies hat, da Flächenversiegelung die Auswirkungen des Klimawandels verstärkt, zunächst tendenziell negative Auswirkungen auf den Klimaschutz oder auf die Anpassung an den Klimawandel. Denn durch Versiegelungen können mikroklimatische Funktionen beeinflusst werden (keine Kühlung der Luft, Wärmeaufnahme und -speicherung), was zu einer geringfügigen Veränderung des lokalen Kleinklimas führen kann. Von einer signifikanten oder einer stadtklimatisch bedeutenden Veränderung ist jedoch nicht auszugehen. Der Bau und das Vorhandensein der durch die gegenständliche Bauleitplanung legitimierten Vorhaben im vorliegenden Freilandklimatop, das keinen Bezug zu thermischen Lastflächen hat und offene landwirtschaftliche Nutzflächen ohne Ausgleichsfunktion umfasst, ist stadtklimatisch als unproblematisch zu bewerten. Es ist höchstens mit einer Abschwächung des lokalen katabatischen Kaltluftstroms zu rechnen, was aber ebenfalls keine größere stadtklimatische Wirkung entfaltet. Das Kaltluftbildungspotenzial der rd. 500 m nördlich des Plangebietes gelegenen Rotmainaue selbst ist durch Vorhandensein von Freiflächen und Wasserflächen erheblich und wird durch die gegenständliche Planung nicht beeinträchtigt (keine Rückkopplung auf die thermische Belastung bzw. Wirkung der oberhalb des Plangebietes gelegenen Dorf- und Wohngebiete). Der Beirat für nachhaltige und stadtklimagerechte Planung und Stadtentwicklung der Stadt Bayreuth (Klimabeirat, Sitzung vom 25.01.2022) begrüßt zudem, dass in die Planung klimarelevante Aspekte Eingang finden:

<u>Stadtklimasensible Planung</u>

→ Dachbegrünung (räumlich differenziert: intensiv oder extensiv), tlw. Fassadenbegrünung
→ vollständige Kompensation des durch die Planung legitimierten Eingriffs (interne und externe Ausgleichsflächen)
→ Erhalt prägender Gehölzstrukturen
→ Grünordnerische Mindestausstattung (10 % der Grundstücksfläche als Grünfläche gärtnerisch zu nutzen und dauerhaft zu unterhalten, Pflanzung eines standortgerechten Laubbaums pro 400 m^2 Grundstücksfläche)

Mobilität

→ nahmobil mit den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes (Rad- und Fußverkehr, ÖPNV) erreichbarer Gewerbestandort
→ separater Ein-/Ausgang bzw. Ein-/Ausfahrt für Fuß- und Radverkehr über den bestehenden Rad- und Fußweg Heugasse

Wassersensible Planung

→ reduzierte Drosselabflussspende
→ Niederschlagswassersammlung/-nutzung vor Ort *(Städtebaulicher Vertrag)*
→ überschüssiges Niederschlagswasser oberflächennah versickern oder in die Preuschwitzerin einleiten *(Städtebaulicher Vertrag)*

Energieplanung

→ Installation und Betrieb von Photovoltaikpanels zur Strom- und/oder Kollektoren zur Heißwassererzeugung, Ausnahme: Bereiche mit technischen Aufbauten oder Dachbegrünung *(Städtebaulicher Vertrag)*

Kenndaten der Planung

Gewerbegebiet (GE_{1-4})		ca.	5,51 ha
davon:	*GE_1*	*ca.*	*1,06 ha*
	GE_{2a}	*ca.*	*0,61 ha*
	GE_{2b}	*ca.*	*0,36 ha*
	GE_3	*ca.*	*1,22 ha*
	GE_4	*ca.*	*2,26 ha*
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		ca.	0,31 ha
Verkehrsbegleitgrün (Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen)		ca.	0,35 ha
Private Grünflächen		ca.	1,64 ha
davon:	*Interne Ausgleichsflächen*	*ca.*	*1,62 ha*
	A_1	*ca.*	*0,98 ha*
	A_2	*ca.*	*0,34 ha*
	A_3	*ca.*	*0,30 ha*
Externe Ausgleichsfläche A_4		ca.	0,58 ha
Größe des Geltungsbereiches (ohne externe Ausgleichsfläche A_4)		ca.	7,81 ha

Finanzielle Auswirkungen (auch mittelbar)

nein [X] ja [ ]

Auswirkungen auf Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel			
I. Das Vorhaben hat eine Auswirkung auf den Klimaschutz oder auf die Anpassung an den Klimawandel:		II. Wenn, ja negativ: Bestehen klimafreundlichere Handlungsoptionen?	
X	Ja, positiv		Ja
X	Ja, negativ	X	Nein
	Nein, keine Auswirkung		
III. Begründung (obligat) und ggf. klimafreundlichere Handlungsoptionen: siehe oben unter „Klimawirkung“.			

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat nimmt den Bericht des Referates Planen und Bauen zur Kenntnis und beschließt entsprechend dem Gutachten des Bauausschusses vom 19.11.2024:

1. Der Stadtrat stimmt der Behandlung der Äußerungen und Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben wurden, entsprechend den Unterlagen des Referates Planung und Bauen vom 23.10.2024 zu.

2. Der Stadtrat stimmt den vorliegenden Planungen zum Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 35 (Planstand: 07.06.2021) und zum Bebauungsplanverfahren Nr. 5/21 „Gewerbegebiet Oberobsang“ (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 8/71, Nr. 2/87 und Nr. 1/01) (Planstand: 07.06.2021, zuletzt geändert am 23.10.2024) mit Begründungen jeweils vom 23.10.2024 zu.

3. Der Stadtrat beschließt zu den o.g. Bauleitplanverfahren die erneute Öffentlichkeits- und Behörden-/TöB-Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 35 umfasst das Flurstück (TF = Teilfläche) mit der Nummer

3638 TF
der Gmkg. Bayreuth

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5/21 „Gewerbegebiet Oberobsang“ (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 8/71, Nr. 2/87 und Nr. 1/01) umfasst die Flurstücke (TF = Teilfläche) mit den Nummern

1549/18 TF, 1549/22 TF, 3638 TF, und 3592 TF
der Gemarkung Bayreuth.