

Kurzbericht

Anlage - Nr.: PL/123/2025

Abteilung:	Stadtplanungsamt mit Gutachtergeschäftsstelle	Datum: 18.02.2025
		AZ: PL 6140.2

Beratungsgremium	Termin	Vertraulichkeit
Stadtentwicklungsausschuss	11.03.2025	öffentlich
Stadtrat Bayreuth	26.03.2025	öffentlich

Entwicklungskonzept für gewerbliche Bauflächen (G) / (G-EK);

hier: Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Die gezielte Planung und nachhaltige Entwicklung gewerblicher Bauflächen (G; Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI)) sind entscheidend für die Wettbewerbsfähigkeit des Oberzentrums Bayreuth und damit für die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger in der Stadt und der Region.

In Anbetracht der vorherrschenden und zunehmenden Knappheit an gewerblichen Bauflächen bedarf es einer Stadtentwicklungskonzeption, mit der

1. die grundsätzliche Zielsetzung (Entgegenwirken gegen Knappheit gewerblicher Bauflächen) definiert,
2. die Bestandssituation analysiert,
3. Handlungsempfehlungen entwickelt und
4. die planerische Konzeptumsetzung aufgezeigt

werden soll. Die Verwaltung hat zu diesem Zweck ein Entwicklungskonzept für gewerbliche Bauflächen (G-EK) erarbeitet. Bzgl. der Einzelheiten wird auf den beigefügten Konzeptentwurf vom 20.02.2025 verwiesen.

In das G-EK integriert wurde ein bauplanungsrechtlicher Konzeptbaustein, durch den sichergestellt werden soll, dass die Stadt Bayreuth im Rahmen der Bauleitplanung auch künftig rechtssicher wirksam gebietsübergreifende Gliederungen vornehmen kann. Der Hintergrund ist, dass Gewerbe- und Industriegebiete im Hinblick auf die zulässigen Lärmemissionen bauleitplanerisch mitunter deutlich eingeschränkt werden müssen (z.B. Bebauungsplanverfahren Nr. 5/21 „Gewerbegebiet Oberobsang und Nr. 2/16 „Industriegebiet Orionstraße“). Die Rechtsprechung verlangt in diesem Fall, dass es – gewissermaßen zum Ausgleich der Einschränkung – im Stadtgebiet an anderer Stelle uneingeschränkte Gewerbe- und Industriegebiete (sog. Ergänzungsgebiete) geben muss. Mit der Umsetzung des G-EK, das insgesamt zehn geeignete Ergänzungsgebiete identifiziert hat, soll gewährleistet werden, dass diese Gebiete auch künftig und letztlich dauerhaft die Funktion von Ergänzungsgebieten übernehmen.

Das G-EK bildet die Grundlage der Stadtentwicklungsplanung zur Flächensicherung und -vorsorge für industrielle und gewerbliche Betriebe in Bayreuth. Mit seinem Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept wird das G-EK zu einem selbstbindenden Planungs- und Abwägungsbelang, der gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung und deren Umsetzung zu berücksichtigen ist.

Finanzielle Auswirkungen (auch mittelbar)

nein

☒

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:

☐ Ja, positiv

☐ Ja, negativ

☐ Nein, keine Auswirkung

II. Wenn, ja negativ: Bestehen klimafreundlichere Handlungsoptionen?

☐ Ja

☐ Nein

III. Begründung (obligat) und ggf. klimafreundlichere Handlungsoptionen:

Der Konzeptbeschluss hat keine Auswirkungen auf den Klimaschutz oder auf die Anpassung an den Klimawandel.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat nimmt den Bericht des Referates Planen und Bauen in der Sitzung und die Unterlagen vom 20.02.2025 zur Kenntnis und beschließt entsprechend dem Gutachten des Stadtentwicklungsausschusses vom 11.03.2025:

Das Entwicklungskonzept für gewerbliche Bauflächen (G) / (G-EK) vom 20.02.2025 wird als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.