

Kurzbericht

Anlage - Nr.: PL/184/2026

Abteilung:	Stadtplanungsamt mit Gutachtergeschäftsstelle	Datum: 21.09.2026
		AZ: R 4/PL 6102.5/26

Beratungsgremium	Termin	Vertraulichkeit
Stadtentwicklungsausschuss	06.10.2026	öffentlich
Stadtrat Bayreuth	28.10.2026	öffentlich

Bebauungsplanverfahren Nr. 5/26 „Gewerbegebiet Carl-Kolb-Straße,, (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 2/06a); hier: Einleitung des Verfahrens

Planerfordernis und städtebauliche Ziele

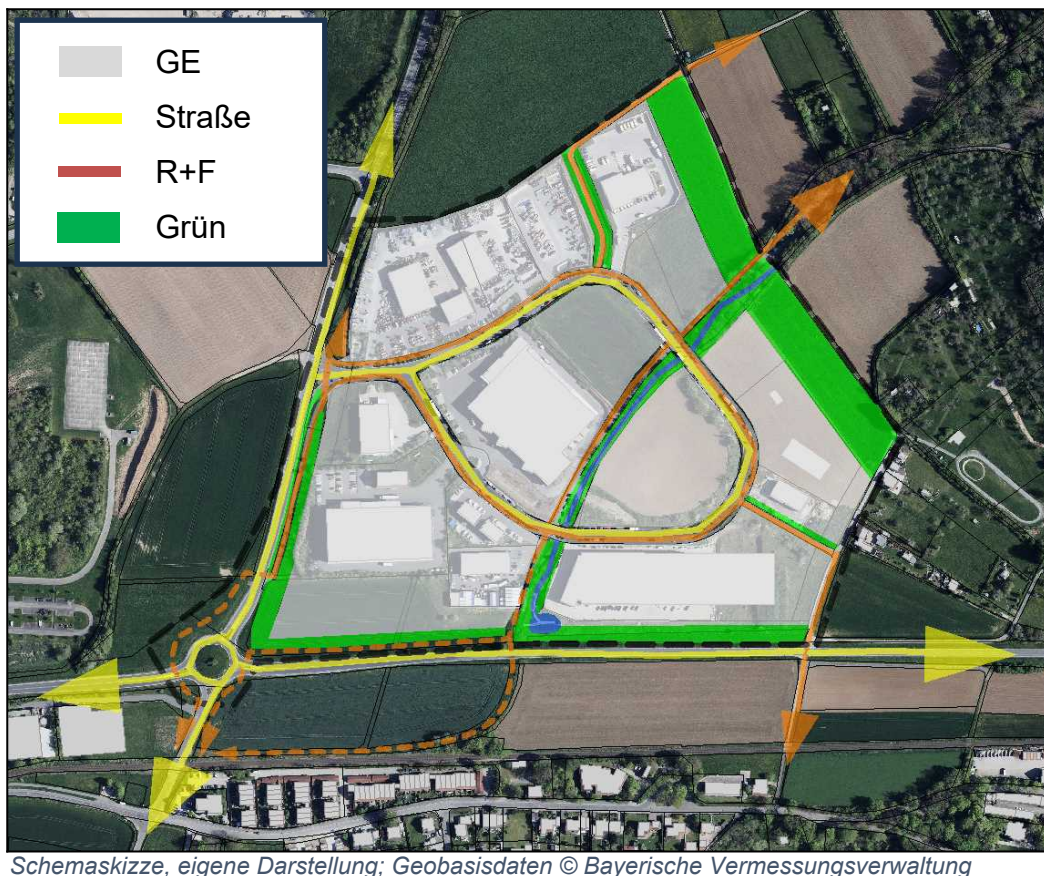
Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5/26 „Gewerbegebiet Carl-Kolb-Straße“ als Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 2/06a „Gewerbepark Am Flugplatz“ ist städtebaulich erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen des bestehenden Gewerbestandortes im Bayreuther Nordosten an die zwischenzeitlich eingetretene tatsächliche Entwicklung anzupassen und zugleich dessen bedarfsgerechte Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan Nr. 2/06a ist in verschiedenen Teilbereichen nicht bzw. nicht vollständig entsprechend seinen Festsetzungen umgesetzt worden. Dies betrifft insbesondere das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen), die Erschließungs- und Freiraumstruktur sowie einzelne grünordnerische und ausgleichsbezogene Festsetzungen. Gleichzeitig besteht bei ansässigen Gewerbebetrieben konkreter zusätzlicher Flächenbedarf. Die Erweiterungsflächen sind erforderlich, um auf betriebliche Entwicklungen und hieraus resultierende zusätzliche Flächenmehrbedarfe – beispielsweise infolge einer positiven Auftragsentwicklung oder veränderter Anforderungen im Betriebsablauf - am bestehenden Standort reagieren zu können. Die Schaffung entsprechender Entwicklungsmöglichkeiten dient damit unmittelbar der Sicherung und Weiterentwicklung der bereits im Gewerbepark ansässigen Betriebe und trägt dazu bei, deren Verbleib am Standort langfristig zu ermöglichen. Der Gewerbestandort soll daher unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des vom Stadtrat beschlossenen Entwicklungskonzepts für gewerbliche Bauflächen (G-EK; städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) maßvoll arrondiert werden. Das G-EK verfolgt insbesondere das Ziel, der in Bayreuth vorherrschenden Knappheit an gewerblichen Bauflächen durch Sicherung bestehender Gewerbestandorte entgegenzuwirken und betriebliche Standortentwicklungen zu ermöglichen. Die gegenständliche Bauleitplanung ist insofern als konzeptkonform einzuordnen.

Im Zuge des Bebauungsplanänderungsverfahrens sollen zugleich die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Erschließungsstruktur sowie die grünordnerischen Festsetzungen überprüft und an eine geordnete und langfristig tragfähige Gebietsentwicklung angepasst werden. Hierzu gehört auch eine schalltechnische Neubewertung des Gesamtgebiets mit dem Ziel, auf aktueller Grundlage ein rechtssicheres Immissionsschutzkonzept festzusetzen.

Ein weiteres Planerfordernis besteht in der Verbesserung der Rad- und Fußweganbindung des Gewerbeparks. Die im geltenden Bebauungsplan Nr. 2/06a vorgesehenen Verbindungen konnten bislang nur teilweise umgesetzt werden; insbesondere fehlt eine verkehrssichere und anforderungsgerechte Anbindung an das neu geschaffene Nahversorgungsangebot südwestlich des Plangebiets. Der hierfür erforderliche Grunderwerb erwies sich in Teilbereichen als wesentliches Umsetzungshindernis. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5/26 soll daher eine funktionale und tatsächlich realisierbare Führung – möglichst auf Flächen in Verfügungsgewalt der Stadt Bayreuth, planerisch gesichert werden. Aufgrund der erforderlichen Querung der angrenzenden Staatsstraße/n ist hierzu eine Lösung zu entwickeln, die mit dem Freistaat Bayern, vertreten durch das Staatliche Bauamt Bayreuth, abgestimmt und von diesem mitgetragen werden kann. Ferner ist zu prüfen, ob und inwieweit durch die Bauleitplanung Voraussetzungen für einen verbesserten ÖPNV-Anschluss des Gewerbeparks geschaffen werden können.

Nicht zuletzt sind die naturschutzfachlichen und -rechtlichen Belange neu zu ermitteln, zu bewerten und planerisch zu bewältigen. Dabei sind sowohl die bislang nicht bzw. nicht vollständig umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplans Nr. 2/06a als auch die mit den vorgesehenen Erweiterungen verbundenen zusätzlichen Eingriffe in einer aktualisierten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen. Auf dieser Grundlage sind die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen neu zu bestimmen und planungsrechtlich zu sichern.



Der vorstehenden Schemaskizze sind die folgenden städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5/26 zu entnehmen:

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebestandes durch Arrondierung und Neuordnung der Gewerbegebietsflächen
- Einbeziehung vorhandener Betriebs- und Erschließungsstrukturen sowie funktionale Neuordnung und Ergänzung der inneren Erschließung
- räumliche Fassung des Gewerbeparks durch begleitendes Grün und zusammenhängende Grünrandstrukturen
- Beibehaltung und Sicherung des zentralen Grünkorridors als gliederndes Freiraumelement und Bestandteil der gebietsinternen Grün- und Wegevernetzung
- Verbesserung der Rad- und Fußweganbindung insbesondere in Richtung des Nahversorgungsstandortes am „Allersdorfer Kreisel“, einschließlich Prüfung unterschiedlicher Varianten
- Verknüpfung von Grünstrukturen mit den Rad-/Fußwegachsen

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5/26 „Gewerbegebiet Carl-Kolb-Straße“ (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 2/06a) umfasst die Flurstücke (TF = Teilfläche)

531, 532, 532/1, 532/10, 532/11, 532/3, 532/4, 532/5, 532/6, 532/8, 535 TF, 535/3, 536 TF, 536/4, 538, 538/8, 538/9, 539/4, 540/1, 540/2, 540/6, 540/7, 540/8, 540/9, 541/1 TF, 542, 562/1, 564/2, 566/2, 567/1, 567/2, 568/4, 569/3, 569/6, 570, 570/2, 570/5, 571, 571/3, 603 TF und 603/1
der Gmkg. Laineck.

Bestehendes Bauplanungsrecht

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bayreuth ist für den bestehenden Gewerbepark im Wesentlichen „GE“ (Gewerbegebiet) dargestellt. Die nachrichtlich in den FNP übernommenen Baubeschränkungs- und Bauverbotszonen der im Süden und Westen angrenzenden Staatsstraßen sind mit dargestellten Grünflächen überlagert.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Gewerbepark richtet sich derzeit gem. § 30 BauGB nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2/06a.

Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 5/26 „Gewerbegebiet Carl-Kolb-Straße“ (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 2/06a) wird im Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Für die vorgesehenen Erweiterungsflächen ist zudem eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren soll nach weiterer Konkretisierung der Planinhalte im nächsten Verfahrensschritt gesondert eingeleitet und sodann parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5/26 fortgeführt werden (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Finanzielle Auswirkungen (auch mittelbar)

nein

☒

ja

☐

Mit dem Aufstellungsbeschluss sind keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen verbunden. Etwaige Planungs-, Gutachter-, Grunderwerbs-, Erschließungs- oder Kompensationskosten können derzeit nicht beziffert werden. Sie werden im weiteren Verfahren ermittelt und bei künftigen Behandlungen angeführt.

Auswirkungen auf Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel

I. Das Vorhaben hat eine Auswirkung auf den Klimaschutz oder auf die Anpassung an den Klimawandel:

X Ja, positiv

X Ja, negativ

Nein, keine Auswirkung

II. Wenn, ja negativ: Bestehen klimafreundlichere Handlungsoptionen?

Ja

X Nein

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

Die Planung ermöglicht die Erweiterung gewerblicher Bauflächen an einem bestehenden Gewerbestandort und ist damit grundsätzlich mit zusätzlicher Flächeninanspruchnahme und Versiegelung verbunden. Im weiteren Verfahren sind insbesondere der Erhalt und die Vernetzung von Grünstrukturen, eine wassersensible Gebietsentwicklung, Maßnahmen zur Klimaanpassung und Verschattung, eine möglichst flächensparende Erschließung sowie die Förderung des Rad- und Fußverkehrs und des ÖPNV zu berücksichtigen. Ebenso sind geeignete Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur Begrünung von Frei- und Dachflächen zu prüfen.

Vorschlag der Verwaltung für Gutachten:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5/26 „Gewerbegebiet Carl-Kolb-Straße“ (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 2/06a) gem. § 2 Abs. 1 BauGB.