



Entwicklungskonzept für gewerbliche Bauflächen (G)

(G-EK)

Städtebauliches Entwicklungskonzept

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	2
1.1 Bedeutung und Knappheit gewerblicher Bauflächen in Bayreuth	2
1.2 Wirksamkeit gebietsübergreifender Gliederungen	4
2 Bestandsanalyse	6
2.1 Gewerbliche Bauflächen	7
2.2 Ergänzungsgebiete für gebietsübergreifende Gliederungen	9
3 Handlungsempfehlungen	9
3.1 Bestandssicherung	10
3.2 Nachverdichtung und Multikodierung	10
3.3 Maßvolle Neuausweisungen	11
3.4 Funktionserhalt der uneingeschränkten Ergänzungsgebiete	15
4 Planerische Umsetzung	16

- Anlagen:
- ① Übersichtsplan gewerbliche Bauflächen (Bestand) vom 20.02.2025
 - ② Perspektivische Entwicklung gewerblicher Bauflächen:
Bereich Bundespolizei / Oschenberg – Plan vom 03.02.2025
 - ③ Perspektivische Entwicklung gewerblicher Bauflächen:
Bereich Aichig – Plan vom 03.02.2025
 - ④ Perspektivische Entwicklung gewerblicher Bauflächen:
Bereich Krugshof – Plan vom 03.02.2025
 - ⑤ Übersichtsplan Ergänzungsgebiete vom 20.02.2025

Foto Deckblatt Verlag Nürnberg Luftbild Hajo Dietz Fotografie - www.nuernbergluftbild.de

Stadt Bayreuth

Stadtplanungsamt

Luitpoldplatz 13

95444 Bayreuth

+49 921 / 25 – 16 60

stadtplanungsamt@stadt.bayreuth.de

Bayreuth, 20.02.2025

1 Einleitung

Der Anlass und das Erfordernis, ein Entwicklungskonzept für gewerbliche Bauflächen (G-EK) aufzustellen, besteht darin,

- in Anbetracht der herausragenden Bedeutung dieser Baugebiete für das Oberzentrum Bayreuth der Knappheit an gewerblichen Bauflächen entgegenzuwirken (siehe Unterkapitel 1.1) und
- die rechtlichen Anforderungen an die Wirksamkeit gebietsübergreifender Gliederungen zu erfüllen (siehe Unterkapitel 1.2).

Gebietskulisse des G-EK sind in Anlehnung an § 1 Abs. 1 BauNVO – und somit in Abgrenzung zu Wohnbauflächen (W), gemischten Bauflächen (M) und Sonderbauflächen (S) – gewerbliche Bauflächen (G). Unter diesen Oberbegriff fallen Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO und Industriegebiete (GI) gem. § 9 BauNVO.

1.1 Bedeutung und Knappheit gewerblicher Bauflächen in Bayreuth

Gewerbliche Bauflächen sind von zentraler Bedeutung für die Entwicklung und Aufgabenwahrnehmung des Oberzentrums Bayreuth:

- **Wirtschaftsentwicklung**
(Unterbringung von Unternehmen, Schaffung von Arbeitsplätzen für die Bevölkerung, Stärkung der Wirtschaftskraft)
- **Regionale Bedeutung**
(Stärkung der Rolle des Oberzentrums als wirtschaftlicher und logistischer Knotenpunkt, Erfüllung zentralörtlicher Funktionen für die gesamte Region)
- **Steuereinnahmen**
(Generierung von Steuereinnahmen zur Finanzierung kommunaler Aufgaben für die gesamte Stadtgesellschaft, z. B. Infrastruktur, Bildung und Kultur)
- **Innovation und Technologie**
(attraktives Umfeld für Forschung und Entwicklung, Förderung von Innovation, Wettbewerb und Clusterbildungen)
- **Infrastruktur und Vernetzung**
(Erleichterung der Logistik und des Warenaustauschs durch verkehrsgünstige Lage Bayreuths, Stärkung nicht nur der lokalen Wirtschaft, sondern auch der nationalen und internationalen Wettbewerbsfähigkeit)

→ Magnetwirkung auf das Umland
(Anziehungskraft für Fachkräfte, Kundschaft und Kooperationen aus Region,
Stärkung der Beziehung zwischen Bayreuth und der Region)

Die gezielte Planung und nachhaltige Entwicklung gewerblicher Bauflächen sind entscheidend für die Wettbewerbsfähigkeit des Oberzentrums Bayreuth und damit für die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger in der Stadt und der Region.

Bei der Ressource „Fläche“, auf deren Inanspruchnahme die Stadt Bayreuth zur Erfüllung ihrer zentralörtlichen Funktionen angewiesen ist, handelt es sich jedoch um ein knappes, vielfältig nachgefragtes und nicht vermehrbares Gut. Je knapper dieses Gut wird, desto größer wird der Wettbewerb der widerstreitenden Interessen um seine Nutzung. Im Oberzentrum Bayreuth mit seinem flächenmäßig begrenzten Stadtgebiet sind die Konkurrenzen und die Folgen bereits heute deutlich spürbar. In der Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2008 wurde zwar noch festgestellt, dass der angenommene Bedarf an gewerblichen Bauflächen, der grundsätzlich starken Prognoseschwankungen unterliegt, mit den im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbe- und Industriegebieten gedeckt werden könne. Diese Aussage ist aus heutiger Sicht aber überholt, da sich seit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die Summe der dargestellten gewerblichen Bauflächen infolge planerischer Umwidmungen – v.a. zugunsten des Wohnungsbaus und des Einzelhandels – bereits reduziert hat. Heute können Gewerbetreibenden, die an einer Ansiedlung, Verlagerung oder Expansion in bzw. nach Bayreuth interessiert sind, durch die involvierten Referate und Dienststellen der Stadt Bayreuth mangels entsprechender Potenziale tatsächlich kaum mehr geeignete Grundstücke angeboten oder vermittelt werden.

Das vorliegende G-EK stellt eine stadtentwicklungskonzeptionelle Untersuchung dar, 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.

1.2 Wirksamkeit gebietsübergreifender Gliederungen

In das G-EK integriert werden soll zudem ein bauplanungsrechtlicher Konzeptbaustein. Die Stadt Bayreuth macht regelmäßig bei Bauleitplanverfahren, die konkrete Gewerbe- oder Industriegebiete zum Gegenstand haben – darunter die Bebauungsplanverfahren Nr. 5/21 „Gewerbegebiet Oberobersang“ und Nr. 2/16 „Industriegebiet Orionstraße“ –, von der Ermächtigungsgrundlage des § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO Gebrauch. Demnach können diese Baugebiete

1. nach ihrer Art der baulichen Nutzung,
2. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften, also z.B. nach ihrem Emissionsverhalten (insb. Lärmemissionen),

gegliedert und für die hierdurch gebildeten Teilgebiete mit einer Lärmkontingentierung nach DIN 45691 unterschiedlich hohe Lärmkontingente vergeben werden. Die Rechtsprechung¹ verlangt bei einer solchen Gliederung und Einschränkung jedoch, dass es zur Wahrung des jeweils durch die BauNVO und damit bundesrechtlich normierten allgemeinen Zweckbestimmung der Baugebiete (Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO oder Industriegebiet gem. § 9 BauNVO) jeweils mindestens ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder, was auf dasselbe hinausläuft, ein Teilgebiet gibt, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 bzw. § 9 BauNVO allgemein zulässigen Betrieb ermöglichen. In vielen Fällen

¹ BVerwG, B. v. 18.12.1990 - 4 N 6.88 -; B. v. 09.03.2015 - 4 BN 26.14

– so auch bei den o.g. Bebauungsplanverfahren Nr. 5/21 und Nr. 2/16 – ist das Vorhalten mindestens eines nicht bzw. nur gering eingeschränkten Teilgebietes aufgrund der relativen Nähe zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen nicht möglich.

Für diesen Fall, in dem eine solche nicht oder nur gering eingeschränkte Teilfläche nicht innerhalb des Plangebietes ausgewiesen werden kann, ermächtigt der Verordnungsgeber die Gemeinden aber sodann mit § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, die Festsetzungen des Satzes 1 (hier: Gliederung des Gewerbe- oder Industriegebietes und Festsetzung unterschiedlich hoher Emissionskontingente) auch für mehrere Gewerbegebiete im Gemeindegebiet im Verhältnis zueinander zu treffen (gebietsübergreifende Gliederung). Dabei sind uneingeschränkte Gewerbe- und Industriegebiete zu identifizieren, die dann als sog. Ergänzungsgebiete für die eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebiete herangezogen werden können. Nach der Rechtsprechung² reicht es aber wiederum nicht aus, dass es diese uneingeschränkten Ergänzungsgebiete gewissermaßen nur zufällig gibt. Der gebietsübergreifenden Gliederung muss ein auf sie gerichteter planerischer Wille, der in der jeweiligen Begründung des Bebauungsplans nachvollziehbar zu dokumentieren ist, zugrunde liegen. Es wird letztlich verlangt, dass die städtebauliche Ordnung auch gebietsübergreifend gewahrt wird. Die Gemeinde muss sich darüber klar sein, dass die uneingeschränkten Gewerbe- und Industriegebiete nicht nur zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB), sondern im Rahmen einer geordneten Städtebaupolitik auch zukünftig die Funktion von Ergänzungsgebieten übernehmen.

Zur Frage, wie und in welcher Form der auf die gebietsübergreifende Gliederung gerichtete planerische Wille zu dokumentieren ist und wie der Fortbestand der uneingeschränkten Ergänzungsgebiete gewährleistet werden kann, ohne dass – ggf. unüberlegt – Jahre oder Jahrzehnte später nachträglich eine bauleitplanerische Einschränkung vorgenommen wird, gibt die Rechtsprechung bisher keine Hinweise. Aus Sicht der Stadt Bayreuth

² BVerwG, U. v. 07.12.2017 – 4 DN 7.16

werden mit der Integration dieses Konzeptbausteins in das G-EK, das als beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept zu einem selbstbindenden Planungs- und Abwägungsbelang gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wird und insofern in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, die rechtlichen Anforderungen an eine wirksame gebietsübergreifende Gliederung erfüllt.

2 Bestandsanalyse

Im Rahmen der Bestandsanalyse zu bestehenden gewerblichen Bauflächen wurde das gesamte Stadtgebiet Bayreuths einer Analyse unterzogen. In den Blick genommen wurden dabei bestehende Industrie- und Gewerbegebiete (§ 30 BauGB und/oder § 34 BauGB oder § 35 BauGB), wobei auch Solitärstandorte entsprechender Betriebe hinzugenommen wurden (siehe Anlage 1):

1. Gewerbegebiet Oschenberg
(Bebauungsplan Nr. 2/06a)
2. Industriebetrieb Alte Panzerstraße
(Außenbereich)
3. Gewerbegebiet am Logistikpark
(Bebauungsplan Nr. 5/17)
4. Industriegebiete Bindlacher Straße – Ost
(Bebauungsplan Nr. 6/88)
5. Industriegebiete Bindlacher Straße – West
(Bebauungspläne Nr. 6/78, Nr. 6/78 AE1, Nr. 2/93)
6. Gewerbe- und Industriegebiete St. Georgen – West
(Bebauungspläne Nr. 3/86, Nr. 6/87, Nr. 7/87, Nr. 5/91, Nr. 1/96, Nr. 5/04)
7. Gewerbe- und Industriegebiete St. Georgen – Ost
(Bebauungspläne Nr. 2/86, Nr. 3/89, Nr. 1/14, Nr. 4/21)
8. Gewerbebetrieb Hammerstatt
(Innenbereich)
9. Gewerbegebiete Bahnhofsumfeld
(Bebauungspläne Nr. 1/85, Nr. 1/99, Nr. 6/08, Nr. 9/16)
10. Gewerbebetrieb Gravenreutherstraße
(Innenbereich)
11. Gewerbegebiete Nordring/NSB/Feuerwache/Eduard-Bayerlein-Straße
(Bebauungspläne Nr. 13/82, Nr. 6/83 TB 1-3, Nr. 7/85, Nr. 2/08, Nr. 8/15))
12. Gewerbebetriebe Hindenburgstraße
(Innenbereich)
13. Gewerbegebiete B 85/Himmelkronstraße
(Bebauungspläne Nr. 2/85, Nr. 2/87, Nr. 5/99, Nr. 1/01, Nr. 1/04, Nr. 5/10)

14. Gewerbe- und Industriegebiete Glocke/Röhrensee
(Bebauungspläne Nr. 8/64, Nr. 8/67, Nr. 5/75, Nr. 6/86, Nr. 4/99, Nr. 6/04, Nr. 8/13, Nr. 4/14b, Nr. 1/18)
15. Gewerbebetriebe Bärenleite
(Außenbereich)
16. Gewerbe- und Industriegebiete Nürnberger Straße/Pfaffenleck
(Bebauungspläne Nr. 6/76, Nr. 6/89, Nr. 4/18)
17. Gewerbegebiet Königsallee/Hasenweg
(Bebauungsplan Nr. 4/19)
18. Gewerbe- und Industriegebiete Orionstraße
(Bebauungspläne Nr. 11/87a, Nr. 7/95)
19. Gewerbe- und Industriegebiete Wolfsbach
(Bebauungspläne WO-5, Nr. 7/89, Nr. 7/89a, Nr. 3/16, Nr. 1/20)

Die Ermittlung und Bewertung erfolgte über die vorliegenden ALKIS-Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Bauleitpläne der Stadt Bayreuth, Baugenehmigungsakten und Luftbilder. Angegeben ist im Folgenden jeweils das sog. Bruttobauland, das noch um Flächen, die insb. infolge der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) nicht überbaut werden dürfen, zu reduzieren ist.

2.1 Gewerbliche Bauflächen

Im Bayreuther Stadtgebiet befinden sich derzeit³ gewerbliche Bauflächen (G) in einem Umfang von insgesamt rd. 251 ha, wovon rd. 145 ha Gewerbegebiete (GE) und rd. 106 ha Industriegebiete (GI) darstellen. Dem Augenschein nach konnten innerhalb der Baugebiete freie Flächenpotenziale in einem Umfang von insgesamt rd. 24 ha (GE: 15 ha; GI: 9 ha) identifiziert werden. Dem Grunde nach stehen also noch rd. 9,5 % der gewerblichen Bauflächen für eine Verwertung zur Verfügung.

Von der augenscheinlichen Verfügbarkeit ist aber die tatsächliche Verfügbarkeit zu unterscheiden. Wesentliche Verwertungshindernisse ergeben sich aus folgenden Gründen:

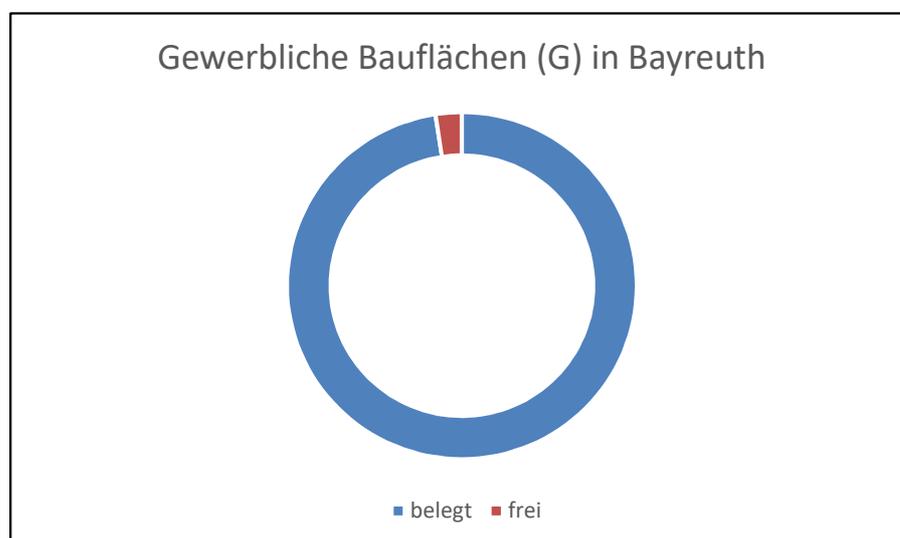
- Die augenscheinlichen Flächenpotenziale können deutlich überwiegend aufgrund entgegenstehender bauplanungsrechtlicher oder sonstiger öffentlicher Vorschriften nicht baulich in Anspruch

³ Stand: 02/2025

genommen werden (Maß der baulichen Nutzung bereits ausgeschöpft, bestimmt als nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bereiche mit Pflanzgeboten, bestehende Geh-/Fahrt-/Leitungsrechte, Bauverbots- und -beschränkungszonen (Autobahn, Bundes-/Staatstraße, Schienenwege), etwaige Rückzahlung von Fördermitteln).

- Einige Flächenpotenziale befinden sich auf bereits bebauten Grundstücken in zweiter Reihe resp. auf straßenabgewandter Seite, weshalb sie mangels eigenständiger Erschließung allenfalls für die Erweiterung bestehender Unternehmen, nicht aber für die Neuansiedlung neuer Unternehmen in Frage kommen.
- Teilweise werden Flächenpotenziale von Grundstückseigentümern für perspektivische Standortentwicklungen reserviert. Auch diese Flächen stehen für eine kurz- bis mittelfristige Verwertung (z.B. für Betriebsansiedlungen oder -verlagerungen) daher nicht zur Verfügung.
- Nicht zuletzt befinden sich wenige freie Flächen bereits in der konkreten Projektierung.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren reduzieren sich überschlägig ermittelt die Flächenpotenziale insgesamt auf rd. 6 ha (GE: 5,8 ha; GI: 0,2 ha). Tatsächlich können in Bayreuth also nur noch rd. 2,4 % der gewerblichen Bauflächen verwertet werden:



Bei Industriegebieten ist die Reserve noch knapper (0,2 %) als bei den Gewerbegebieten (4,1 %).

2.2 Ergänzungsgebiete für gebietsübergreifende Gliederungen

Als uneingeschränkte Ergänzungsgebiete wurden identifiziert:

- Bebauungsplan Nr. 2/85 „Am Bauhof“ (GE)
- Bebauungsplan Nr. 7/85 „Gewerbegebiet am Nordring“ (GE)
- Bebauungsplan Nr. 7/89 A „Gewerbegebiet Wolfsbach-Nord 1. Änderung“ (GE)
- Bebauungsplan Nr. 1/04 „Am Bauhof / Drossenfelder Straße“ (GE)
- Bebauungsplan Nr. 5/10 „Kulmbacher Straße / Ehem. Umspannwerk“ (GE)
- Bebauungsplan Nr. 1/18 „Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Justus-Liebig-Straße / Spitzwegstraße (Teilfläche GE₁; GE)
- Bebauungsplan Nr. 1/20 „Gewerbegebiet Wolfsbach-Nord“ (GE)
- Bebauungsplan Nr. 2/93 „Industriegebiet nördlich des Weiherdamms“ (GI)
- Bebauungsplan Nr. 6/88 „Industriegebiet Bindlacher Allee“ (GI)
- Bebauungsplan Nr. 3/86 „Industriegebiet St. Georgen zwischen Riedingerstraße und Weiherdamm“ (GI)

3 Handlungsempfehlungen

Im Fokus des G-EK steht das Ziel, auch in Zukunft bedarfsgerecht und in ausreichendem Umfang Flächen für gewerbliche Ansiedlungen bereitzustellen und wirksame und rechtssichere gebietsübergreifende Gliederungen festzusetzen.

Hierzu tragen die folgenden Ansätze bei:

3.1 Bestandssicherung

Die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete sind in Ihrem Bestand zu erhalten. Dies umfasst auch die planerische Sicherung und die Ermöglichung von Betriebsoptimierungen am Standort bzw. in der direkten Umgebung. Von vollständigen Umwidmungen oder Änderungen ist dagegen abzusehen. In der Bestandssicherung ist insofern ein erfolgsversprechender Ansatz zu sehen, als in der Vergangenheit mitunter erhebliche Potenziale für gewerbliche Bauflächen an den Wohnungsbau (z.B. Wohngebiet Am Glockengut) oder den Einzelhandel (z.B. Fachmarktzentrum Justus-Liebig-Straße) verloren gingen. Über die konsequente Weiterverfolgung der bereits mit dem Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK) und der Vergnügungsstättenkonzeption beschlossenen Handlungsempfehlungen ist zu gewährleisten, dass Gewerbe- und Industriegebiete tatsächlich den klassischen Gewerbe- und Industriebetrieben zur Verfügung stehen und sie nicht durch Einzelhandelsbetriebe, die ebenfalls unter den Oberbegriff „Gewerbebetriebe aller Art“ fallen, oder Vergnügungsstätten verdrängt werden. Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten sind nämlich infolge ihrer höheren Flächenproduktivität in der Lage, höhere Kaufpreise/Mieten zu zahlen als klassische Gewerbebetriebe. Dadurch würden die Grundstücks- und Immobilienpreise in den gewerblichen Lagen steigen, was es den klassischen Gewerbebetrieben erschweren würde, den Bestand zu halten oder neue Standorte zu entwickeln. Bodenpreisspannungen sind insofern unbedingt zu vermeiden.

3.2 Nachverdichtung und Multikodierung

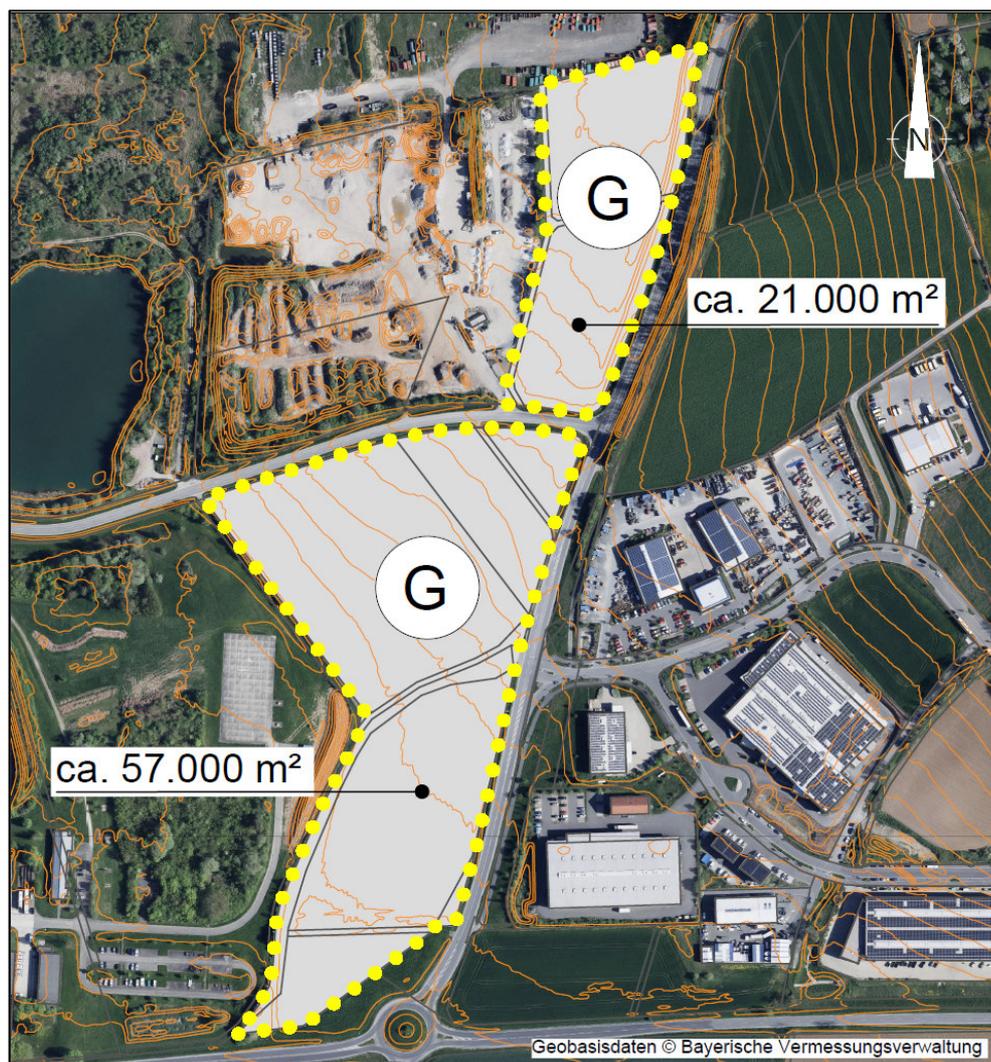
Insbesondere bei Betriebserweiterungen ist vorrangig die Nutzungsintensivierung durch Nachverdichtung und eine mögliche Multikodierung von Flächen zu forcieren, um eine effiziente Flächenausnutzung zu erreichen. Im Fokus stehen hier nicht genutzte resp. untergenutzte Grundstücksteile oder Gebäude mit einer niedrigen Geschossigkeit, da hier Potenziale für eine Nachverdichtung in der Fläche und/oder Höhe bestehen. Daneben bieten insbesondere Stellplätze Chancen für eine Nutzungsintensivierung

(z.B. Errichtung von Parkhäusern oder aufgeständerten Gebäuden) oder eine Mehrfachnutzung (insb. Photovoltaikanlagen).

3.3 Maßvolle Neuausweisungen

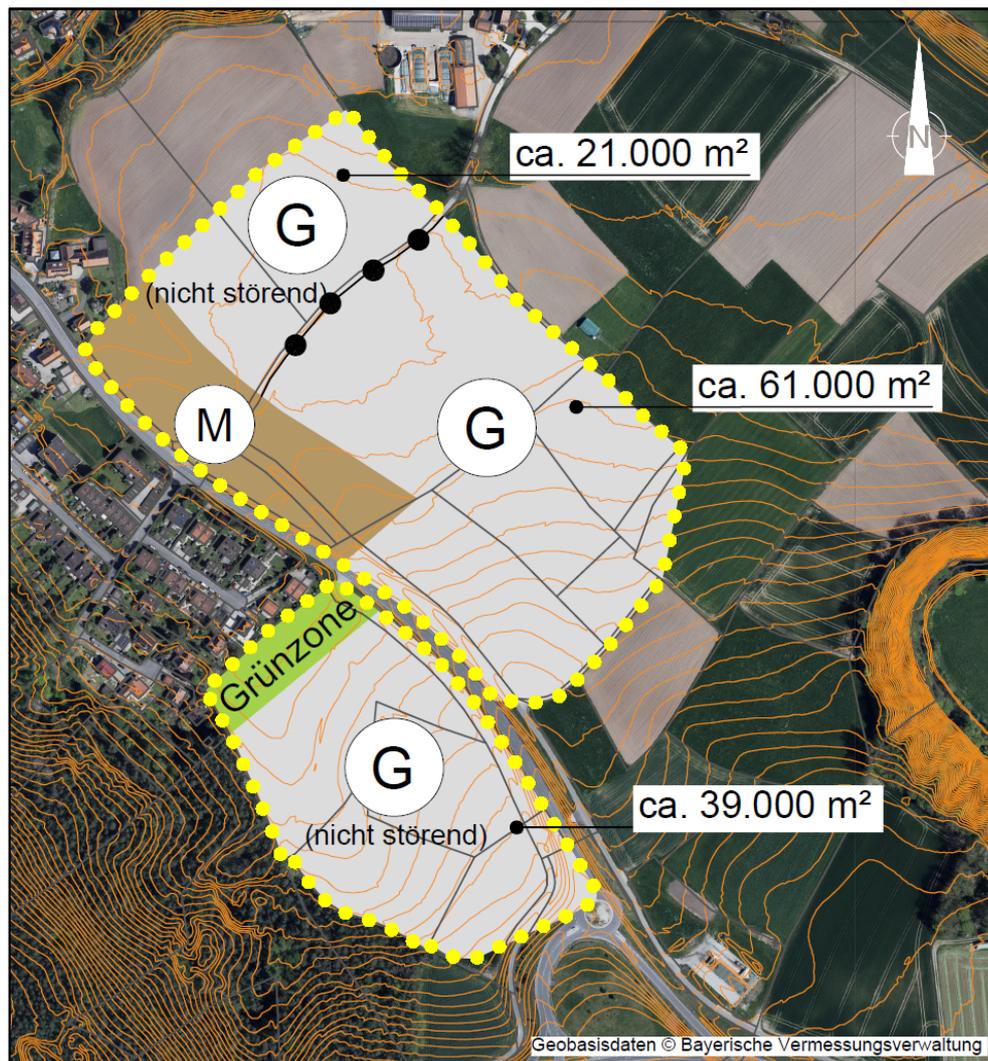
Auch die Entwicklung neuer Gewerbe- und Industriegebiete ist mittel- bis langfristig in den Blick zu nehmen. Mehr als marginale Potenziale für gewerbliche Bauflächen konnten im Bestand nicht festgestellt werden (siehe Kapitel 2), weshalb nochmals das gesamte Stadtgebiet auf bisher nicht für gewerbliche Zwecke vorgesehene Flächen untersucht wurde. Als mögliche perspektivische Entwicklungen gewerblicher Bauflächen wurden folgende Potenziale identifiziert:

Bereich Bundespolizei / Oschenberg (siehe Anlage 2)



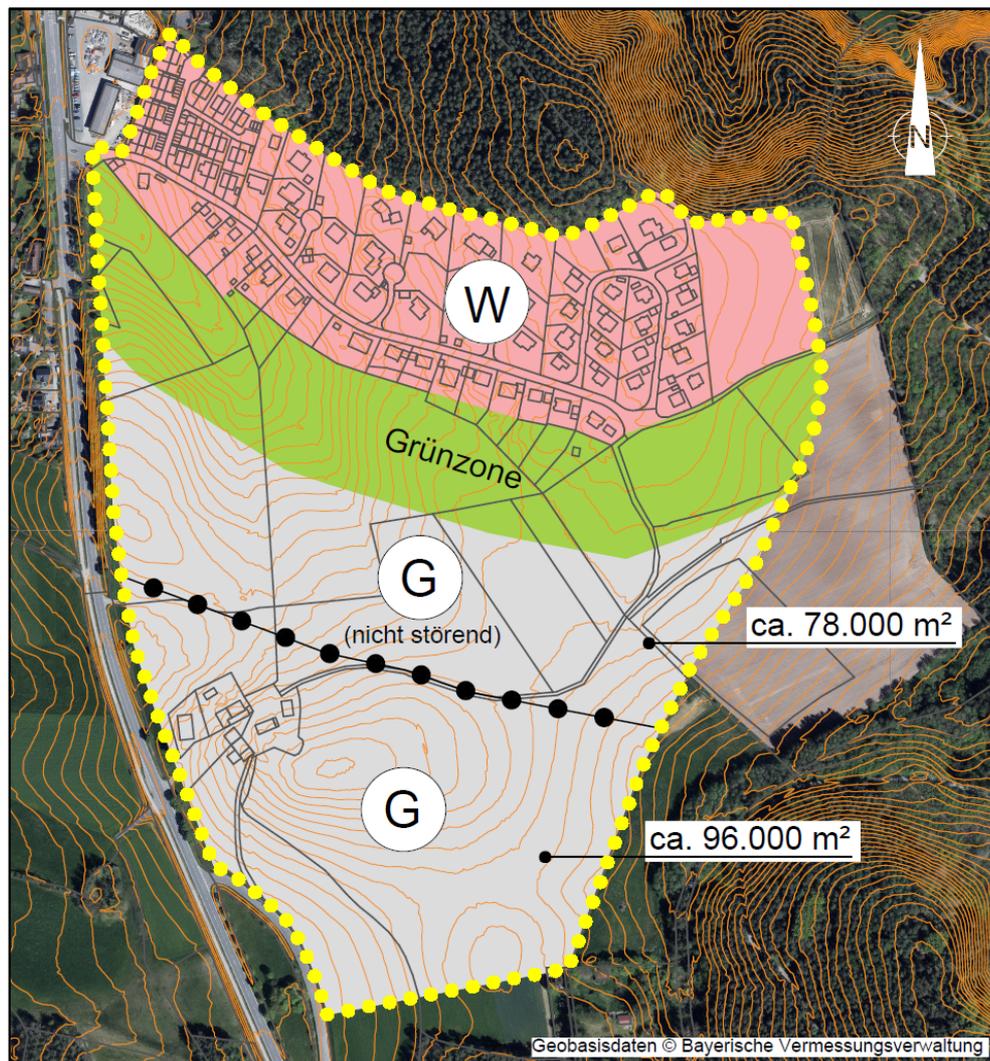
- Lage im Bayreuther Nordosten im Bereich St 2181 / St 2163 / Ortsstraße Logistikpark (mittelbarer Anschluss BAB 9) zwischen bestehendem Industriebetrieb im Norden, Gewerbepark Oschenberg im Osten, Industrie- und Gewerbegebiet St. Georgen im Süden/Südwesten und Sondergebiet Bund/Bundespolizei im Westen, also insgesamt ein Gebiet mit gewerblicher Vorprägung
- landwirtschaftliche bzw. landwirtschaftlich nutzbare Flächen
- Flächennutzungsplan: Flächen für die Landwirtschaft; Außenbereich gem. § 35 BauGB
- keine kritische Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen; Eignung als uneingeschränkte gewerbliche Baufläche (insb. Industriegebiet)
- **mittelfristige** Entwicklungsperspektive

Bereich Aichig (siehe Anlage 3)



- Lage im Bayreuther Osten an der Kemnather Straße (unmittelbarer Anschluss B 22) östlich der Siedlungsflächen von Aichig
- landwirtschaftliche bzw. landwirtschaftlich nutzbare Flächen
- Flächennutzungsplan: im Norden Flächen für die Landwirtschaft, im Süden Allgemeines Wohngebiet (WA); Außenbereich gem. § 35 BauGB
- schutzbedürftige Nutzungen im Einwirkungsbereich dieser Flächen; mögliche Lösung i. S. d. § 50 BImSchG: Trennung durch Abstand (hier: Grünzone), Abstufung (Zwischenschalten einer gemischten Baufläche (M)) und Gliederung (G mit unterschiedlich hohem Störpotenzial)
- **mittel- bis langfristige** Entwicklungsperspektive

Bereich Krugshof (siehe Anlage 4)



- Lage im Bayreuther Südosten an der B 2 südlich von Wolfsbach
- landwirtschaftliche bzw. landwirtschaftlich nutzbare Flächen
- Flächennutzungsplan: im Westen (entlang der B 2) Allgemeines Wohngebiet (WA), im Osten Reines Wohngebiet (WR); Außenbereich gem. § 35 BauGB
- schutzbedürftige Nutzungen im Einwirkungsbereich dieser Flächen; mögliche Lösung i. S. d. § 50 BImSchG: Trennung durch Abstand (hier: Grünzone) und Gliederung (G mit unterschiedlich hohem Störpotenzial)
- langfristige Entwicklungsperspektive

Exkurs: Gewerbliche Bauflächen (G) anstelle von Wohnbauflächen (W)

In Aichig und Krugshof werden die Entwicklungsperspektiven für gewerbliche Bauflächen eröffnet in Bereichen, die tlw. im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W; Aichig: WA; Krugshof: WR/WA) dargestellt sind. Diese bauleitplanerischen Wohnbauflächenpotenziale wären insofern zugunsten perspektivischer gewerblicher Gebietsentwicklungen aufzugeben.

Um die Situation auf dem aktuell noch angespannten Bayreuther Wohnungsmarkt abzumildern, wurden alleine im Zeitraum von 2017 bis 2024 durch Bauleitplanung Planungs- und Baurechte für über 2 000 neue Wohneinheiten geschaffen. Um darüber hinaus auch weiterhin künftigen Anforderungen des Wohnungsmarktes im Oberzentrum Bayreuth qualitativ und quantitativ entsprechen zu können, laufen derzeit zahlreiche Bauleitplanverfahren bzw. befinden sich einige Verfahren in der Initiierungsphase. Grob geschätzt wird hierüber die Umsetzung weiterer 800 Wohneinheiten bereits konkret vorbereitet. Nicht zuletzt liegt der Fokus bei der Schaffung weiterer Wohnraumangebote zukünftig vorrangig auf der qualifizierten Innenentwicklung (gezielte Nachverdichtungen im Bestand, Aufstockungen, Erhöhung des Bauvolumens). Darüber hinaus sind aber in den nächsten Jahren auch weiterhin kleinere Arrondierungen und Ergänzungen an bestehenden Ortslagen möglich. Insgesamt erscheint somit die Prognose statthaft, dass – gerade vor dem Hintergrund der aufgezeigten Knappheit an gewerblichen Bauflächen – die Aufgabe

der Wohnbauflächenpotenziale in Aichig und Krugshof zugunsten der gewerblichen Bauflächen gerechtfertigt sein wird.

Die dargestellten Perspektivstandorte für neue gewerbliche Bauflächen im Bereich Bundespolizei/Oschenberg, Aichig und Krugshof sind aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich für eine gewerbliche und/oder industrielle Gebietsentwicklung geeignet. Das G-EK zeigt hiermit ein perspektivisches Potenzial neuer gewerblicher Bauflächen in einem Umfang von insgesamt **rd. 37 ha** auf. Auch hierbei handelt es sich um Bruttobauland, das gerade bei Neuausweisungen noch um Verkehrsflächen, Ausgleichsflächen, Flächen für grüne und blaue Infrastruktur sowie sonstige Flächen, die nicht überbaut werden dürfen, zu reduzieren ist. Entsprechende Regelungen und Festlegungen hierzu erfolgen im Rahmen einer möglicherweise späteren Bauleitplanung.

Die Frage, ob, in welcher Reihenfolge und zu welchem Zeitpunkt diese Gebiete tatsächlich entwickelt werden sollen, sowie die konkrete Ausgestaltung der Gebietsentwicklung bleibt im Einzelfall der Bauleitplanung und damit der gesonderten Gremienbehandlung und -entscheidung vorbehalten. Die Knappheit an gewerblichen Bauflächen ist aber anzuerkennen.

3.4 Funktionserhalt der uneingeschränkten Ergänzungsgebiete

Die folgenden uneingeschränkten Gewerbe- und Industriegebiete sollen in ihrer Funktion als geeignete Ergänzungsgebiete für gebietsübergreifende Gliederungen erhalten bleiben (siehe Anlage 5):

Gewerbegebiete

- Bebauungsplan Nr. 2/85 „Am Bauhof“
- Bebauungsplan Nr. 7/85 „Gewerbegebiet am Nordring“
- Bebauungsplan Nr. 7/89 A „Gewerbegebiet Wolfsbach-Nord 1. Änderung“
- Bebauungsplan Nr. 1/04 „Am Bauhof / Drossenfelder Straße“

- Bebauungsplan Nr. 5/10 „Kulmbacher Straße / Ehem. Umspannwerk“
- Bebauungsplan Nr. 1/18 „Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Justus-Liebig-Straße / Spitzwegstraße (Teilfläche GE₁)“
- Bebauungsplan Nr. 1/20 „Gewerbegebiet Wolfsbach-Nord“

Industriegebiete

- Bebauungsplan Nr. 2/93 „Industriegebiet nördlich des Weiherdamms“
- Bebauungsplan Nr. 6/88 „Industriegebiet Bindlacher Allee“
- Bebauungsplan Nr. 3/86 „Industriegebiet St. Georgen zwischen Riedingerstraße und Weiherdamm“

Konkret wird der Funktionserhalt in erster Linie dadurch gewährleistet, dass das Bauplanungsrecht in diesen Gebieten nicht zu verändern ist. Auch im Falle ggf. erforderlicher Bauleitplanverfahren sind in diesen Gebieten keine Einschränkungen vorzunehmen, die es verhindern, dass sich jeder nach § 8 bzw. § 9 BauNVO zulässige Betrieb ansiedeln kann. Das bedeutet auch, dass schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Wohngebiete) nicht an diese Ergänzungsgebiete heranrücken dürfen. Mit dem Funktionserhalt wird gewährleistet, dass die o.g. Gewerbe- und Industriegebiete dauerhaft wirksam die Funktion von Ergänzungsgebieten für eingeschränkte Gewerbe- und Industriegebiete übernehmen.

4 Planerische Umsetzung

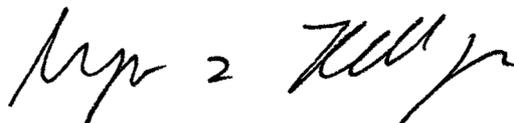
Das G-EK bildet die Grundlage der Stadtentwicklungsplanung zur Flächensicherung und -vorsorge für industrielle und gewerbliche Betriebe in Bayreuth. Mit seinem Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept wird das G-EK zu einem selbstbindenden Planungs- und Abwägungsbelang, der gem. § 1 Abs. 6 Nr.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

Die Umsetzung erfolgt somit durch Bauleitplanung der Stadt Bayreuth, also erforderlichenfalls konkret durch

- die Darstellung entsprechender Gewerbe- und Industriegebiete im Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth und/oder
- die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen (Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten).

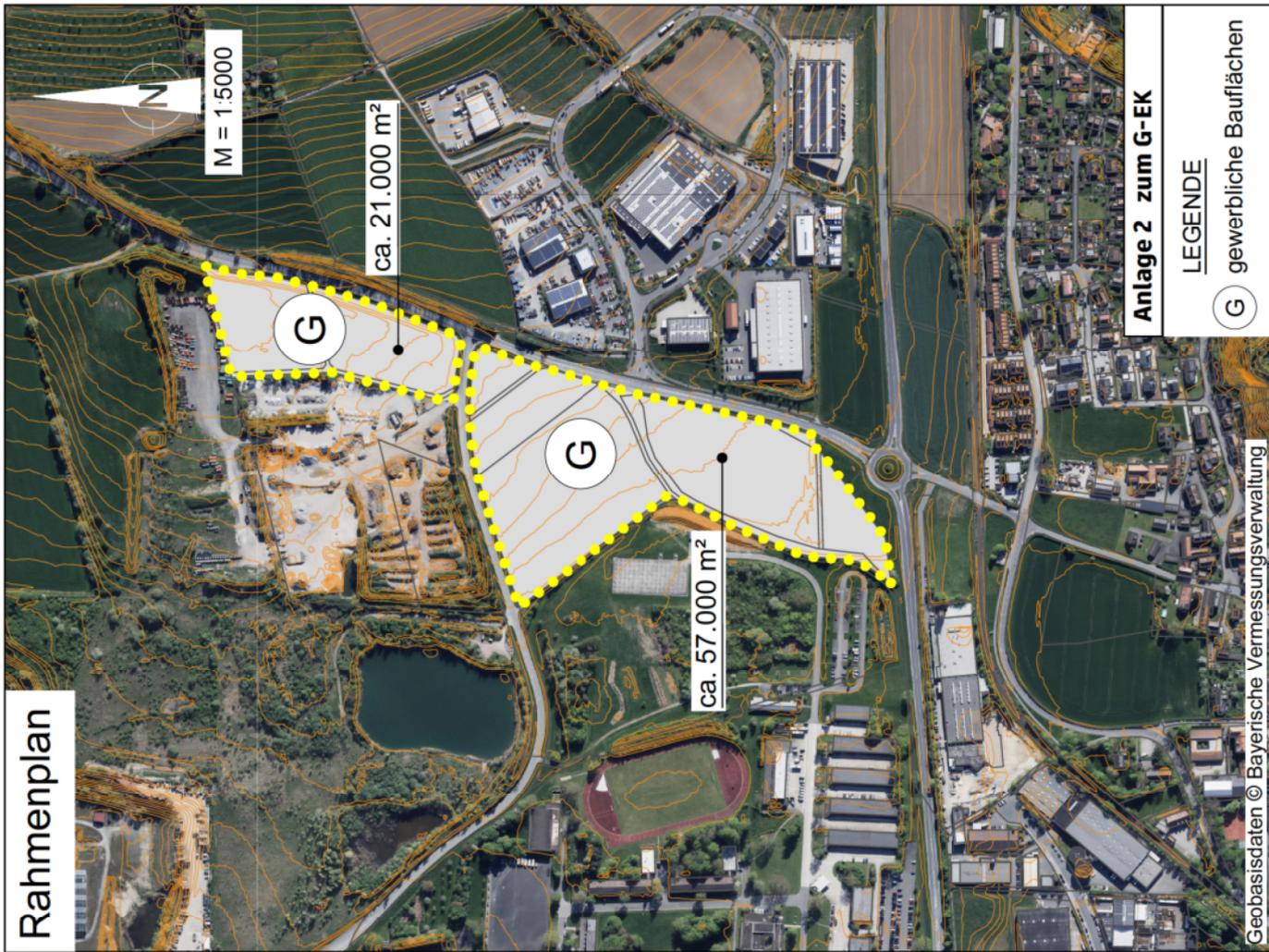
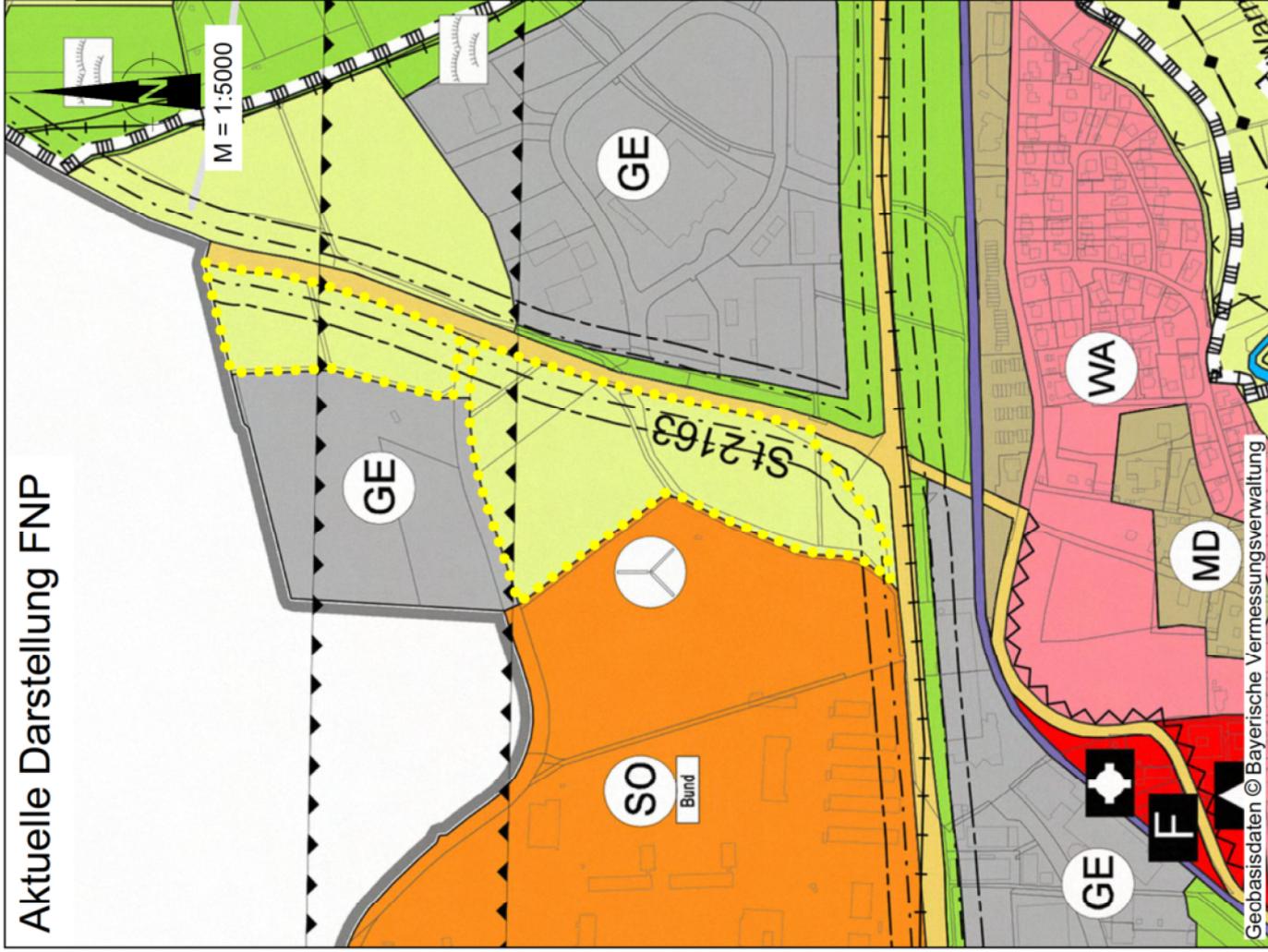
In Bezug auf den Konzeptbaustein „Wirksamkeit gebietsübergreifender Gliederungen“ besteht die planerische Umsetzung dem Grunde nach darin, das Bauplanungsrecht in den als geeignet identifizierten Ergänzungsgebieten nicht zu verändern bzw. Einschränkungen nur in der Art und dem Umfang vorzunehmen, dass weiterhin jeder nach § 8 bzw. § 9 BauNVO allgemein zulässige Betrieb in Bayreuth seinen Standort finden kann.

Stadtplanungsamt:

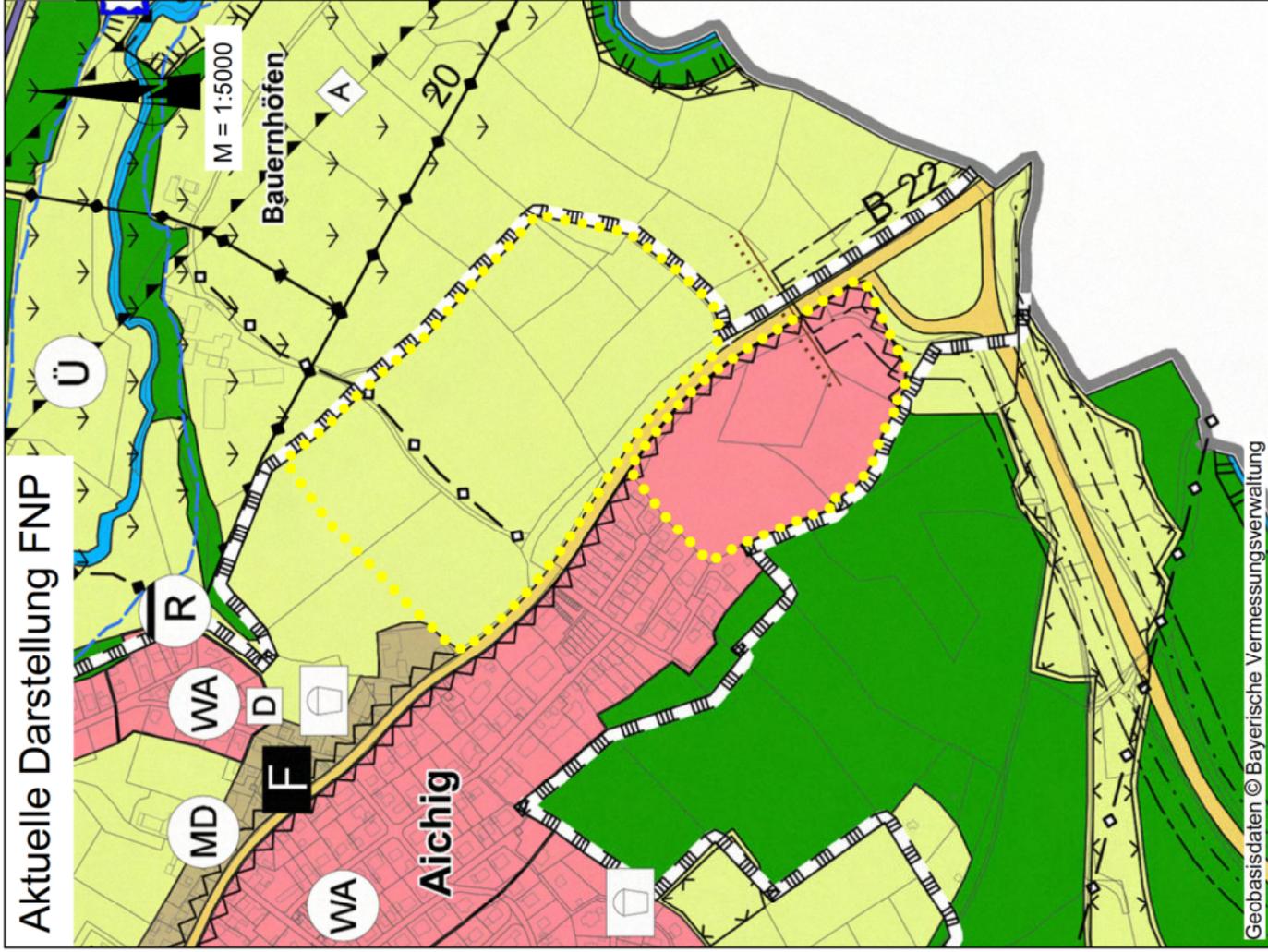
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. P. 2 Kellner'.



Perspektivische Entwicklung gewerblicher Bauflächen - Bereich Bundespolizei / Oschenberg



Perspektivische Entwicklung gewerblicher Bauflächen - Bereich Aichig



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung



Anlage 3 zum G-EK

LEGENDE

- (M) gemischte Bauflächen
- (G) gewerbliche Bauflächen

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Perspektivische Entwicklung gewerblicher Bauflächen - Bereich Krugshof

