



TOP 3

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

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

1) Einleitung

Anlass und Erfordernis

- Knappheit an gewerblichen Bauflächen
- Wirksamkeit gebietsübergreifender Gliederungen
(in einzelnen Bebauungsplänen/Bebauungsplanverfahren)

1) Einleitung

Gebietskulisse *(in Anlehnung an § 1 Abs. 1 BauNVO)*

- **Gewerbliche Bauflächen (G)**
 - Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO
 - Industriegebiete (GI) gem. § 9 BauNVO
- Abgrenzung zu Wohnbauflächen (W), gemischten Bauflächen (M) und Sonderbauflächen (S)

1.1) Bedeutung und Knappheit gewerblicher Bauflächen

Bedeutung

- Wirtschaftsentwicklung
- Regionale Bedeutung (Oberzentrum)
- Magnetwirkung auf das Umland
- Steuereinnahmen
- Innovation und Technologie
- Infrastruktur und Vernetzung

1.1) Bedeutung und Knappheit gewerblicher Bauflächen

Knappheit

- Ressource „Fläche“ knapp, vielfältig nachgefragt und nicht vermehrbar
- Je knapper das Gut, desto größer der Wettbewerb
- Konkurrenzen um die Bodennutzung und die Folgen bereits heute spürbar
- Gewerbetreibenden können kaum mehr geeignete Grundstücke angeboten oder vermittelt werden

1.1) Bedeutung und Knappheit gewerblicher Bauflächen

Aufbau der Untersuchung zu den gewerblichen Bauflächen

1. Zielsetzung
2. Bestandsanalyse
3. Handlungsempfehlungen
4. planerische Umsetzung

1.2) Wirksamkeit gebietsübergreifender Gliederungen

BVerwG, U. v. 07.12.2017 - 4 CN 7.16

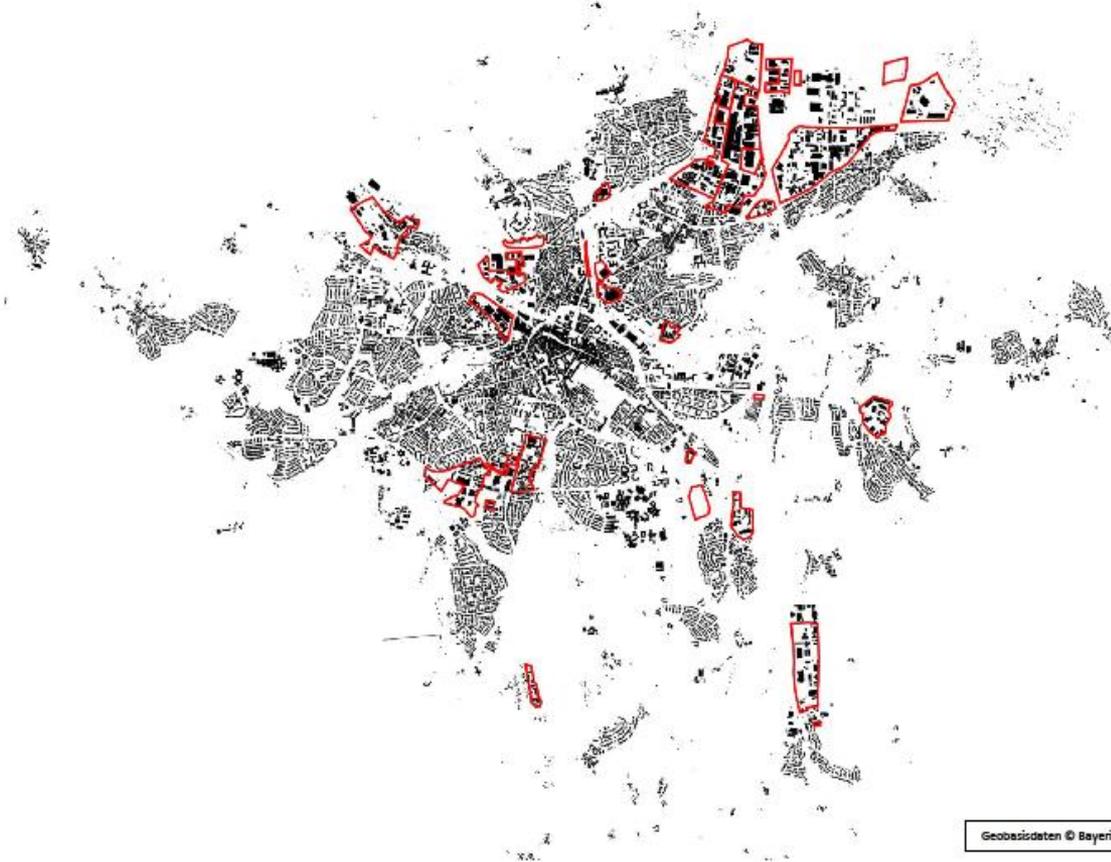
„[...] Die Wirksamkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung [...] nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist davon abhängig, dass ihr ein darauf gerichteter planerischer Wille der Gemeinde zugrunde liegt, der in geeigneter Weise im Bebauungsplan selbst oder seiner Begründung dokumentiert worden ist. [...] [Es] hängt die Wirksamkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung zusätzlich davon ab, dass ihr auch ein darauf gerichteter planerischer Wille der Gemeinde zugrunde liegt [...]. Es gehört zu einer geordneten Städtebaupolitik, dass sich die Gemeinde darüber klar wird, ob und welche geeigneten Baugebiete nicht nur im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, **sondern auch zukünftig** die Funktion von Ergänzungsgebieten übernehmen sollen.“

1.2) Wirksamkeit gebietsübergreifender Gliederungen

Erfüllung der Anforderungen aus dem BVerwG-Urteil

- 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; daher Berücksichtigung im G-EK (Konzeptbeschluss gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

2) Bestandsanalyse



Untersuchung aller bestehenden gewerblichen Bauflächen:

- Industrie- und Gewerbegebiete (§§ 30, 34, 35 BauGB)
- Solitärstandorte

Quellen:

ALKIS, Bauleitpläne, Baugenehmigungen, Luftbilder, Inaugenscheinnahmen

2.1) Gewerbliche Bauflächen

Bestand

Gewerbliche Bauflächen (G)	rd. 251 ha
Gewerbegebiete (GE)	rd. 145 ha
Industriegebiete (GI)	rd. 106 ha

Augenscheinliche Verfügbarkeit

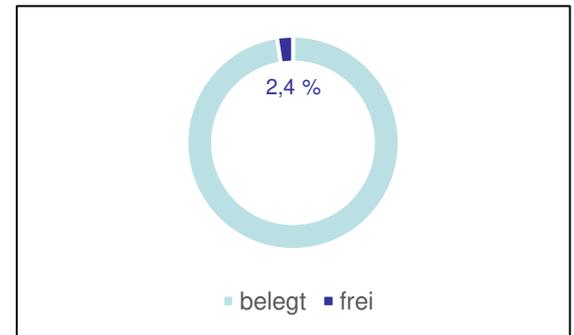
Gewerbliche Bauflächen (G)	rd. 24 ha
Gewerbegebiete (GE)	rd. 15 ha
Industriegebiete (GI)	rd. 9 ha

2.1) Gewerbliche Bauflächen

Tatsächliche Verfügbarkeit

(wesentliche Verwertungshindernisse: entgegenstehende bauplanungsrechtliche oder sonstige öffentliche Vorschriften, mangelnde eigenständige Erschließung, Reservierung für perspektivische Standortentwicklungen, Vorhaben bereits in Umsetzung)

Gewerbliche Bauflächen (G)	rd. 6,0 ha
Gewerbegebiete (GE)	rd. 5,8 ha
Industriegebiete (GI)	rd. 0,2 ha



2.2) Ergänzungsgebiete für gebietsübergreifende Gliederungen



Geeignete Ergänzungsgebiete:

- 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. Umspann-werk“ (GE)
- Bebauungsplan Nr. 1/18 „Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Justus-Liebig-Straße / Spitzwegstraße (Teilfläche GE); (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

1. Bestandssicherungen

- planerische Sicherung der bestehenden gewerblichen Bauflächen
- Ermöglichung von Betriebsoptimierungen am Standort bzw. in der direkten Umgebung
- Absehen vollständiger Umwidmungen/Änderungen
- Konsequente Weiterverfolgung der bereits beschlossenen Handlungsempfehlungen des Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (SEEK) und der Vergnügungsstättenkonzeption

3) Handlungsempfehlungen

2. Nachverdichtung und Multikodierung

- Nutzungsintensivierung, um effiziente Flächennutzung zu erreichen
- Fokus auf nicht genutzte resp. untergenutzte Grundstücksteile oder Gebäude mit niedriger Geschossigkeit (Potenzial für horizontale/vertikale Nachverdichtung)
- insb. Stellplätze bieten Chancen für Nutzungsintensivierung (Parkhäuser, aufgeständerte Gebäude, Mehrfachnutzung (insb. PV))

3) Handlungsempfehlungen

3. Maßvolle Neuausweisungen

- Nur marginale Potenziale im Bestand
- Stadtgebietsweite Untersuchung von Flächen, die bisher nicht für gewerbliche Zwecke vorgesehen sind
- Potenziale für mögliche perspektivische Entwicklungen gewerblicher Bauflächen (**rd. 37 ha** Bruttobau-land) im Zuge künftig aufzustellender Bauleitpläne:
 - Bereich Bundespolizei / Oschenberg
 - Bereich Aichig
 - Bereich Krugshof

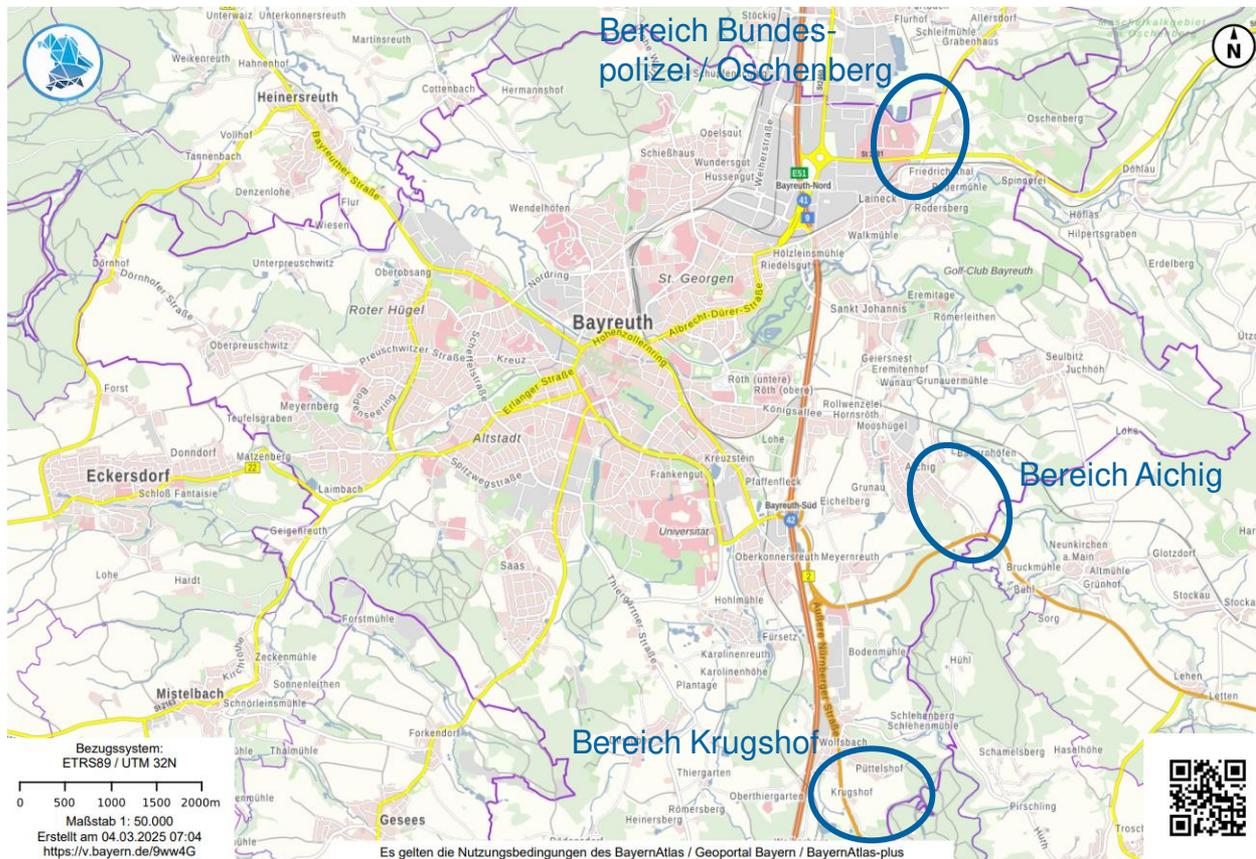
3) Handlungsempfehlungen

3. Maßvolle Neuausweisungen

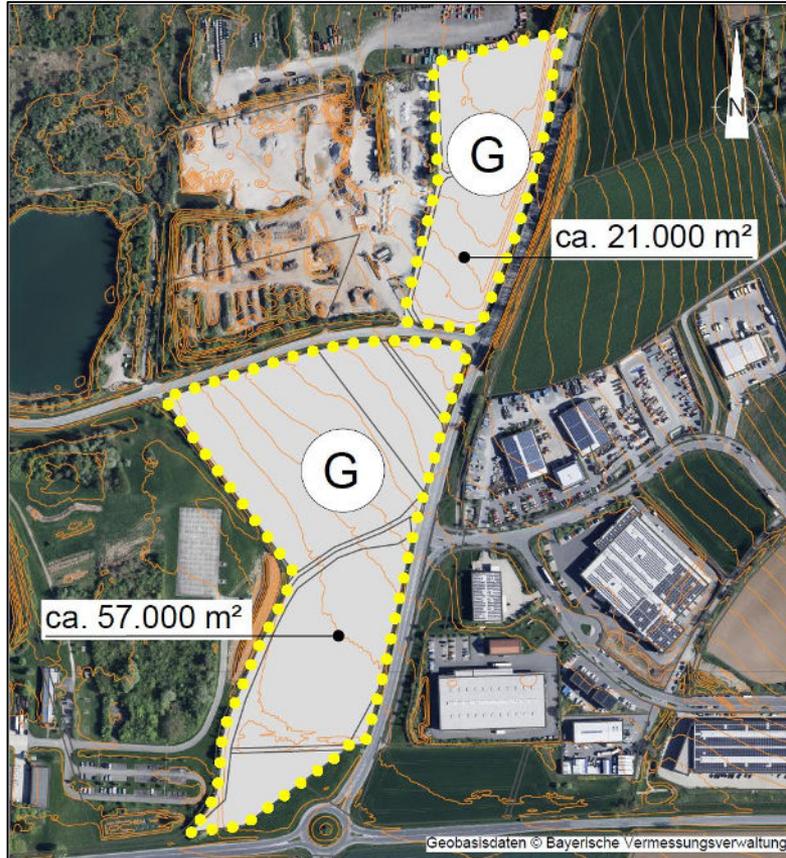


Die Frage, ob, in welcher Reihenfolge und zu welchem Zeitpunkt diese Gebiete tatsächlich entwickelt werden sollen, sowie die konkrete Ausgestaltung der Gebietsentwicklung bleibt im Einzelfall der späteren Bauleitplanung und damit der gesonderten Gremienbehandlung und -entscheidung vorbehalten. Die Knappheit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

3) Handlungsempfehlungen (maßvolle Neuausweisungen)



3) Handlungsempfehlungen (maßvolle Neuausweisungen)

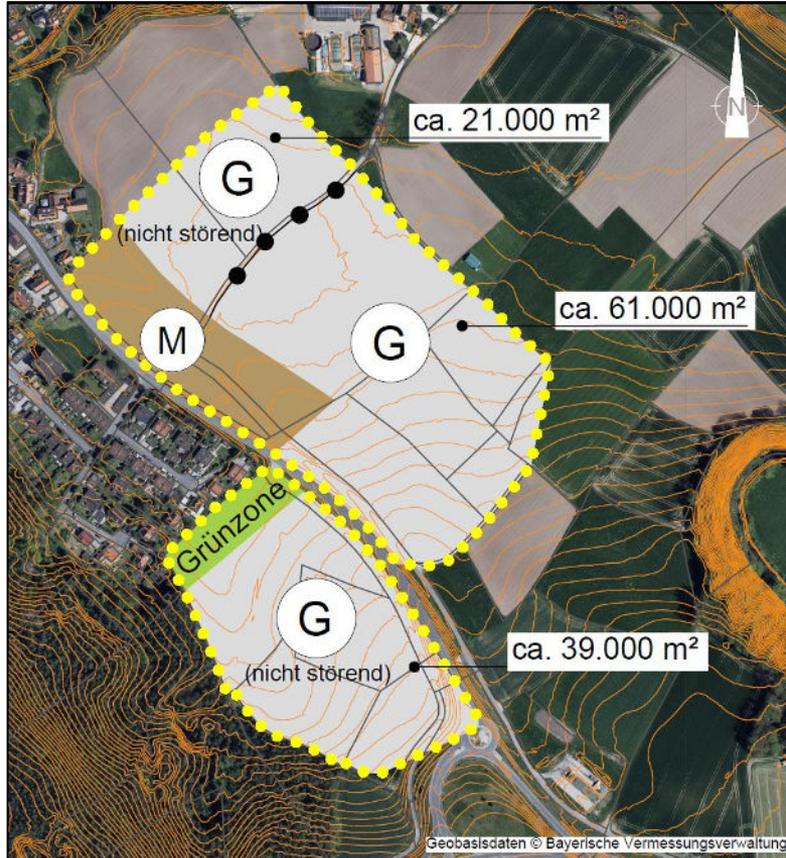


Bereich Bundespolizei / Oschenberg

- 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

3) Handlungsempfehlungen (maßvolle Neuausweisungen)

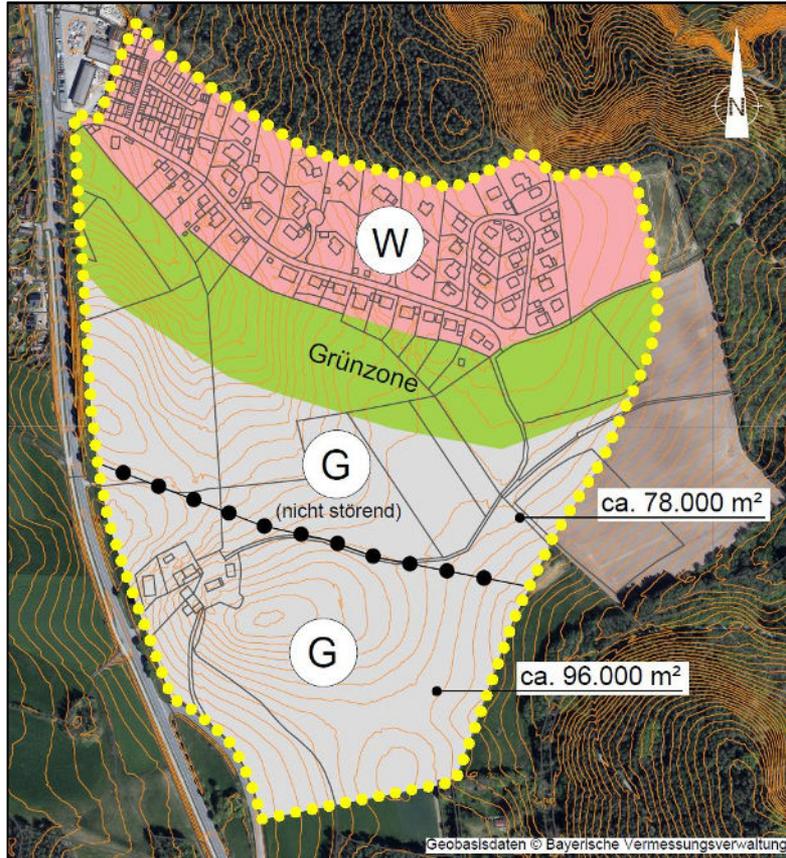


Bereich Aichig

- 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

3) Handlungsempfehlungen (maßvolle Neuausweisungen)



Bereich Krugshof

- 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

3) Handlungsempfehlungen

4. Funktionserhalt uneingeschränkter Ergänzungsgebiete
 - Bauplanungsrecht in diesen Gebieten nicht verändern bzw. wenigstens keine Einschränkungen vornehmen, die es verhindern, dass sich jeder nach § 8 bzw. § 9 BauNVO zulässige Betrieb ansiedeln kann
 - Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen (z.B. Wohngebiete) an die Ergänzungsgebiete vermeiden

4) Planerische Umsetzung

- G-EK bildet Grundlage der Stadtentwicklungsplanung zur Flächensicherung und -vorsorge für industrielle und gewerbliche Betriebe in Bayreuth
- Umsetzung erforderlichenfalls konkret durch
 - Darstellung entsprechender GE/GI im Flächennutzungsplan (FNP-Änderungsverfahren) und/oder
 - Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen (Festsetzung entsprechender GE/GI)
- Ergänzungsgebiete nicht verändern bzw. Einschränkungen nur so vornehmen, dass weiterhin jeder allgemein zulässige Betrieb ansiedeln kann

4) Planerische Umsetzung

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.