Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 7/95

"Verlegung der Kreisstraße BT 6"

Stand: 09.11.1999

Inhaltsangabe / Gliederung

1	Plangebiet	und	Grenzen
---	------------	-----	---------

- 2 Gegebenheiten/Bestand
 - 2.1 Derzeitige Nutzungen
 - 2.2 Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten
 - 2.3 Topographie/Naturpotential
- 3 Ziel des Bebauungsplanes
 - 3.1 Verlegung der Kreisstraße BT 6, Zufahrtsanbindung Thermalbad
 - 3.2 Geordnete städtebauliche Entwicklung
 - 3.2.1 Erweiterung gewerblicher Bauflächen
 - 3.2.2 Verkehrserschließung der neuen gewerblichen Bauflächen
 - 3.2.3 Strom- und Wasserversorgung sowie Entwässerung der neuen gewerblichen Bauflächen (technische Infrastruktur)
 - 3.3 Immissionsschutz

- 3.4 Anwendung der Eingriff-Ausgleich-Regelung gemäß § 1 a BauGB i. V. m. Art. 1 Abs. 2 AGBauROG
- 4 Begründung der getroffenen Zeichen und textlichen Festsetzungen
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.1.1 Baugebiete
 - 4.1.2 Verkehrsflächen; Grünflächen
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - 4.4 Immissionsschutzmaßnahmen
 - 4.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Bindungen für, sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
 - 4.6 Baugestaltung
 - 4.7 Straßenentwässerung
- 5 Kosten des Straßenbaus, Finanzierung
 - a) Zufahrtsanbindung (Kostenträgerschaft)
 - b) innere Erschließungsstraße (Kostenträgerschaft)
 - c) Ausgleichsmaßnahmen "Straße" (Kostenträgerschaft)
 - d) Ausgleichsmaßnahmen "Erweiterung gewerbl. Bauflächen" (Kostenträgerschaft)

1. Plangebiet und Grenzen

Das Plangebiet liegt südöstlich des Bayreuther Stadtteiles Wunau. Es ist wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die bestehende Kreisstraße BT 6 bzw. die südlichen Ausläufer des Eremitageparks sowie die Bahnlinie Bayreuth-Weiden und den Südrand von Wunau.

Im Süden: durch die Kemnather Straße sowie das bestehende Gewerbegebiet Aichig.

Im Osten: durch das Gewerbegebiet Aichig sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen nebst dem Bth. Ortsteil Wunau (Wunaustraße) sowie Mooshügel.

Das Plangebiet ist zweigeteilt. Der nördliche Teil entspricht dem eines Straßenbebauungsplanes, der südliche Teil beinhaltet die Erweiterung gewerblicher Bauflächen.

2. Gegebenheiten/Bestand

2.1 Derzeitige Nutzungen

Die Flächen sind vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Daneben umfasst der Geltungsbereich Bahnanlagen (Strecke Bayreuth - Weiden), Straßenflächen (bestehende BT 6, Wunaustraße und B 22) sowie 3 Wohnbauparzellen nördlich der Eremitenhofstraße. Die landwirtschaftlichen Flächen werden über nicht öffentliche Wirtschaftswege angedient. Sie gehen von der Wunaustraße, der Eremitenhofstraße sowie der Polarstraße aus.

Die an den Bebauungsplan angrenzende Eremitenhofstraße (in Fortsetzung "Kreisstraße BT 6") bindet die "Lohengrin-Therme" sowie im weiteren Verlauf den Bayreuther Stadtteil Seulbitz derzeit allein über die Eremitagestraße und die Königsallee an das Bayreuther Stadtzentrum an.¹

Südlich, bzw. an den Geltungsbereich des geplanten Straßenneubaus östlich angrenzend, befindet sich das Gewerbegebiet Aichig, dessen nördliches Areal vom Speditionsbetrieb "Steinbach" ausgefüllt wird. Die gewerblichen Bauflächen dieses Betriebes reichen derzeit bis ca. 50 m im Mittel an die Bahnlinie heran. Das bestehende Gewerbegebiet wird ausschließlich über die Kemnather Straße bzw. Orionstraße verkehrsmäßig erschlossen.

2.2 Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten

a) Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth stellt den südlich der Bahnlinie liegenden Bereich dieses Planes als Industrie- und Gewerbegebiet dar. Die Darstellung wurde durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Aichig" im Jahre 1992 herbeigeführt. Das Entwicklungsgebot für diesen Bebaungsplan (ebenfalls GI/GE) wird dennoch nicht erreicht, weil die damalige Abgrenzung zwischen den Baugebieten anders verlief als die mit diesem Bebauungsplan vorgesehene. Die nochmalige Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich wird deshalb erforderlich (Parallelverfahren). Dies nicht zu

¹ Die BT 6 verläuft in östlicher Richtung weiter nach Lankendorf-Weidenberg (Kreisgebiet).

letzt auch aufgrund der Straßenneuplanung, welche als überörtlicher Hauptverkehrszug Eingang in den neuen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth finden soll.

Die Bebauungsplanflächen nördlich der Bahnlinie (Straßenplanung) sind im Flächennutzungsplan derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Sie sollen in Verkehrsflächen bzw. Grünflächen umgewidmet werden. Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 84 "Verlegung der Kreisstraße BT 6" wird im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan durchgeführt.

b) Verbindliche Bauleitplanung

Zeitlich parallel und in den Abgrenzungen identisch mit der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 wurde seinerzeit das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 11/87 a "Gewerbegebiet Aichig" eingeleitet, das im Verlauf des Verfahrens zweigeteilt wurde in Nr. 11/87 a "Gewerbegebiet Aichig-Teilbereich I" und Nr. 11/87 a "Gewerbegebiet Aichig-Teilbereich II".

Während der Bebauungsplan "Teilbereich I" zur Rechtskraft gelangte, wurde das Verfahren "Teilbereich II" nicht fortgeführt.

Ein später eingeleitetes Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4/96 "Erschließungsanbindung Thermalbad" im selben Plangebiet wurde mit Stadtratsbeschluss vom 30.04.1996 eingestellt. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 11/87 a "Gewerbegebiet Aichig - Teilbereich II" wird im Rahmen dieses Verfahrens mit Satzungsbeschluss ebenfalls formell eingestellt. Somit sind Rechtsklarheit und Planungssicherheit wieder hergestellt.

2.3 Topographie, Naturpotential

Dem Bebauungsplan ist ein integrierter Grünordnungsplan beigeschlossen. Der Grünordnungsplan wurde durch das Bayreuther Planungsbüro "OPUS - Ökologische Planungen, Umweltstudien und Service" auftragsgemäß erstellt. Grundlage der Bestandsaufnahme des Naturpotentials ist die Vegetationsperiode 1996.

Der integrierte GO-Plan, der in Form einer separaten Begründung und eines eigenständigen Planwerks vorliegt, weist eine eingehende Beschreibung des Naturpotentials sowie der topographischen Verhältnisse im Plangebiet auf (siehe dort - Anlage zum Bebauungsplan - Punkt 3).

Rechtsverbindliche grünordnerische Festsetzungen sowie Ersatz- und Ausgleichmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind in den Bebauungsplan übernommen worden (siehe auch Punkt 3.4 und 4.5 dieser Begründung).

3. Ziele des Bebauungsplanes

3.1 Verlegung der Kreisstraße BT 6, Zufahrtsanbindung Thermalbad

Der Bebauungsplan ist sachlich zweigeteilt. Ein Teil verfolgt die Verlegung bzw. linien- und nutzmäßige Verbesserung der Kreisstraße BT 6, einschl. der Neuherstellung der angemessenen verkehrsmäßigen Erschließung der Bayreuther "Lohengrin-Therme" nebst neu entstehenden Beherbergungs-, Medizinal-, Freizeit- und Wohnbauten. Die Trasse der geplanten Straße

verläuft nahezu östlich parallel zum Bayreuther Ortsteil Wunau (Wunaustraße) und schließt im Südosten an die Kemnather Straße bzw. im Nordosten an die Seulbitzer Straße an (siehe Plan).

Ziel der Neuplanung ist sowohl die Umleitung von derzeit und zukünftig-potentiell in nördliche Richtung fließenden Verkehren (über die Bayreuther Stadtteile St. Johannis und Eremitenhof weiter zur Autobahn-Anschlussstelle Nord) zu Gunsten des südlichen Autobahnanschlusses (Königsallee sowie B 22 neu / Südumgehung Aichig), bzw. über Königsallee in Richtung Bayreuther City, als auch die Entlastung der nördlichen Königsallee (ab Rollwenzelei), die aufgrund des schlechten Straßenzustandes und der eingeschränkten Verbesserungsmöglichkeiten (Denkmalschutz, Orts- und Landschaftsbild, Kosten-Nutzen-Verhältnis etc.) für das prognostizierte Verkehrsaufkommen allein nicht mehr tragfähig ist.

Die neue Straße dient ebenfalls der Entlastung bzw. Umverteilung des gesamten Ziel- und Quellverkehrs Lindig, Gärtig und Seulbitz (Ost-West-Verkehr) bzw. des gemeindeübergreifenden und überregionalen Ost-West-Verkehrs der BT 6.

3.2 Geordnete städtebauliche Entwicklung

3.2.1 Erweiterung gewerblicher Bauflächen

Nördlich der Kemnather Straße befindet sich das Nahversorgungszentrum Aichig/Grunau, im nördlichen und östlichen Anschluss hieran weitere gewerbliche Bauflächen, die bereits vollständig belegt sind.

Die ansässige Spedition beabsichtigt eine logistische und betriebsstrukturelle Erneuerung, die offenbar auch der flächenhaften Erweiterung bedarf. Hauptziel hierbei ist die Errichtung einer neuen Lagerhalle mit Anschluss an ein zu bauendes Industriegleis (abgehend von der Bahnlinie Bayreuth - Weiden) sowie einer Lkw-Entlade- und Bestückungshalle im Rahmen des "just-in-time-Prinzips".

Ziel des Bebauungsplanes ist insofern die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung gewerblicher Bauflächen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Diese kann allein durch Aufstellung und Zugrundelegung eines Bebauungsplanes bezeichnet und umgesetzt werden. Eine bauliche Entwicklung über die Bahnlinie hinaus wird aus Gründen des Landschafts- und Freiraumschutzes (Landschaftsbild, Naherholung Maintal etc.) seitens des Planungsträgers nicht verfolgt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch Vorschriften zur Anordnung, Höhe und Gestaltung neuer Baukörper, ortsbildverträgliche und harmonische Übergänge zur bereits vorhandenen gewerblichen Bebauung im südlichen Anschluss, aber auch zum nordwestlich gelegenen OT Wunau sowie nicht zuletzt zur freien Landschaft im nördlichen Anschluss zu gewährleisten.

3.2.2 Verkehrserschließung der neuen gewerblichen Bauflächen

Die Verkehrserschließung soll ausschließlich von der Kemnather Straße bzw. Orionstraße aus erfolgen. Die Orionstraße kann weiter verlängert werden und mündet so in der späteren Betriebserweiterungsfläche. Wie tief die neue Straße dort hineinverlängert werden soll, bleibt dem Grundstückseigentümer überlassen. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Festsetzungen,

empfiehlt jedoch durch Strichlierung eine bestimmte, in nördliche Richtung verlaufende Raumtiefe.

Eine Erschließung der gewerblichen Bauflächen über die geplante "Zufahrtsstraße Thermalbad" ist aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich. Ferner wird das Industrie- und Gewerbegebiet zukünftig über ein Industriegleis verkehrlich angebunden sein.

3.2.3 Strom- und Wasserversorgung sowie Entwässerung der neuen gewerblichen Bauflächen (technische Infrastruktur)

Die Versorgung der hinzukommenden gewerblichen Bauflächen mit Strom und Wasser ist zu gewährleisten. Die Versorgung mit Trinkwasser obliegt der Bayreuther Energie- und Wasserversorgungs GmbH (BEW), die Versorgung mit Strom der Energieversorgung Oberfranken (EVO).

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Dachflächenwässer sind

- in eigens hierfür vorgesehenen Zisternen zu speichern (evtl. Brauchwassersystem) oder/und
- auf gesondert hierfür vorgesehenen Flächen zu versickern oder/und
- teilweise oder vollständig dem vorhandenen natürlichen Entwässerungsgraben zuzuführen.

Oberflächenwässer von wassergebundenen und befahrbaren Decken aller Art sind mit anfallendem Schmutzwasser dem Abwasserkanal zuzuleiten. Die Rückhaltung und Vorklärung von Straßenwasser ist erwünscht. Mit Oberflächenwasser von nicht befahrbaren wassergebundenen Decken soll verfahren werden wie mit Dachflächenwasser (keine Einleitung in Schmutzwasserkanal).

Ziel des Bebauungsplanes ist die weitestgehende Rückhaltung und Versickerung von nicht oder gering verschmutztem Regenwasser.

Im Hinblick auf die "Flächenversiegelung" bzw. "Nicht überbaubare Grundstücksflächen" (Größe, Verhältnis, Maßnahmen dort), wird auf die integrierten grünordnerischen und weiteren diesbezüglichen Festsetzungen im Teil A dieses Bebauungsplanes verwiesen.

Das Abwasser von Sondernutzungen - etwa einer Lkw-Waschanlage/-straße - ist vollständig dem Abwasserkanal zuzuführen. Der Betrieb einer derartigen Anlage unterliegt ungeachtet dieses Planes einer gesonderten betriebstechnischen und umweltrechtlichen Genehmigung.

Die Verläufe und Anlagen vorhandener und geplanter technischer Infrastruktur sind dem Plan zu entnehmen.

3.3 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan löst in beiden Teilen ("Neubau einer Verbindungsstraße" sowie "Erweiterung gewerblicher Bauflächen") immissionsschutzrechtliche Anforderungen an die Planung aus. Vor den beiden potentiellen Emissionsquellen (Straße; Gewerbebetriebe/Speditionsbetrieb) ist vor allem das Allgemeine Wohngebiet "Wunau" zu schützen. Es wurden deshalb Lärmberechnungen durchgeführt, die gewährleisten, dass am nächstmöglichen Aufprallpunkt "Wunaustraße 33" (Immissionsort) die Empfehlungswerte für den Städtebau (TA-Lärm, DIN 18005 Teil 1; hier: Beurteilungspegel nach DIN 45654 Teil 1)langfristig

eingehalten werden [55 dB(A) tags, 40dB(A) nachts]. Dies soll vor allem für die Nachtwerte gelten²

Mit diesem Bebauungsplan sind deshalb umfangreiche planerische Maßnahmen und Vorschriften zu fixieren, die diese Zielsetzung garantieren. Sie betreffen den Straßenneubau (Mitteilungspegel) ebenso, wie die potentiellen Emissionsflächen des Industrie- und Gewerbegebietes (Schallleistungspegel). (Siehe hierzu Punkt 4.4 dieser Begründung).

Das Lärmgutachten der Franken-Consult ergab, dass für die Anwesen Eremitenhofstraße 39, 41 und 43 durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die zulässigen Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Der Geltungsbereich wurde entsprechend vergrößert. Passive Lärmschutzmaßnahmen wurden festgesetzt.

3.4 Anwendung der Eingriff-Ausgleich-Regelung gemäß § 1 a BauGB i.V.m. Art. 1 Abs. 2 AGBauROG

Die Anwendung der "Eingriff-Ausgleich-Regelung" gem. § 1 a Abs. 2 Nr. 2 u. Abs. 3 BauGB (aufgrund § 8 a Abs. 1 BNatSchG) bleibt den Gemeinden in Bayern bis zum 31.12.2000 aufgrund Art. 1 Abs. 2 AGBauROG freigestellt.

Allerdings ist von einer Gemeinde im Falle der Nichtanwendung der Regelung auch der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft in dem vor der geplanten Siedlungsentwicklung betroffenen Gebiet aufzunehmen und zu beachten.

Da es sich bei einem Großteil der Bebauungsplanung um die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Straßenbau (Straßenbebauungsplan) handelt, und ohne Bebauungsplan, also etwa im Falle eines Plangenehmigungsverfahrens eine qualifizierte Abwägung und Bilanzierung des vermeintlichen Eingriffs in Natur und Landschaft im Rahmen einer landschaftspflegerischen Begleitplanung zu erwarten wäre, ist es aus fachlicher wie planungsrechtlicher Sicht folgerichtig, dass die, die landschaftspflegerische Begleitplanung ersetzende, integrierte Grünordnungsplanung diese Anforderungen erfüllt.

Jedoch auch die geplante Erweiterung gewerblicher Bauflächen in einen bisher unbebauten Landschaftsbereich hinein, stellt einen Eingriff i. S. § 8 a BNatSchG bzw. § 1 a BauGB dar.

Der Planungsträger hat aus diesem Grund die Erstellung eines Grünordnungsplanes an ein Bayreuther Planungsbüro auftragsmäßig vergeben. Ausgehend von einer fundierten Bestandsaufnahme und -bewertung werden neben der Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft einerseits und möglichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen andererseits, auch grünordnerische Flächenansprüche sowie die entsprechenden Pflichten zur Durchführung grünordnerischer Maßnahmen Zugang zum Rechtsplan finden. Aus der angefertigten Grünordnungsplanung soll sich eine Freianlagenplanung eindeutig ableiten können.

Die Möglichkeit einer Finanzierungsbeteiligung durchzuführender grünordnerischer Maßnahmen (etwa Flächenerwerb, extensive Bewirtschaftungen, Pflanzungen, Gewässerrenaturierungen u.ä.m.) über Förderprogramme des Naturschutzes sind zu prüfen.

² Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden. Sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.

4. Begründung der getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Gewerbliche Baugebiete

Als Baugebiete werden in Erweiterung eines bereits vorhandenen Industriegebiets ein Industriegebiet sowie in Erweiterung eines vorhandenen Gewerbegebiets ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Staffelung und Abgrenzung dieser neuen Baugebiete hat sowohl immissionsschutzrechtliche (siehe auch Punkt 4.4) - wie nutzungsartenspezifische Gründe.

Die Bezeichnung der in beiden Baugebieten allgemein zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Nutzungsarten wurde im Hinblick auf eine beabsichtigte Speditionsnutzung bzw. -erweiterung in enger Absprache mit dem betroffenen Bayreuther Speditionsunternehmen, unter Berücksichtigung städtebaulicher und immissionsschutzrechtlicher Belange getroffen (siehe hierzu "Festsetzungen-Plan").

§ 1 Abs. 9 BauNVO kommt zur Anwendung, um erstens "Verladehäuser" allgemein zulässig zu machen. Dies aufgrund der Zielsetzung der Immissionsabschirmung (Lärm, Staub, Geruch) bzw. des Schutzes von Orts- und Landschaftsbild durch Einhausung im Verhältnis zu Lagerplätzen. Sowie um zweitens folgerichtig "Lagerplätze" nur ausnahmsweise zulässig zu machen.

Diese Vorgehensweise stimmt mit Ausrichtung und Zielsetzung des Speditionsbetriebes überein, eine Verladehalle mit Gleisanschluss sowie eine Logistikhalle errichten zu wollen. Im Hinblick auf Lagerplätze - sie sind potentiell ortsbildgefährdend - (ausnahmsweise zulässig) bleibt die Möglichkeit der Einflussnahme der Gemeinden präventiv im Hinblick auf Art und Maß der Lager Einfluss zu nehmen, erhalten (Ausnahmetatbestand gem. § 31 Abs. 1 BauGB).

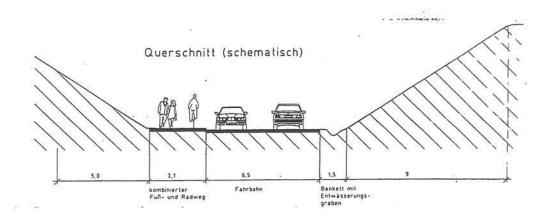
4.1.2 Wohnbaugebiet

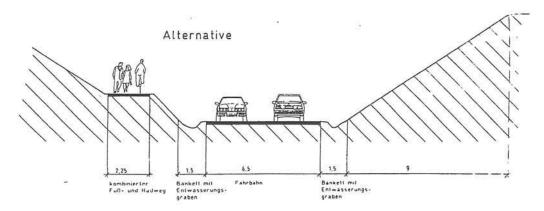
Aus Immissionsschutzgründen wurden nördlich der Eremitenhofstraße 3 bebaute Grundstücke in die Planung mit einbezogen. Die Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen dem Bestand. Zusätzlich wurden Anforderungen für passiven Lärmschutz für die 3 Häuser festgesetzt.

4.1.3 Verkehrsflächen; Grünflächen

Neben der Erweiterung gewerblicher Bauflächen, ist es die Zielsetzung des Bebauungsplanes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Verbindungsstraße zwischen Mooshügel und Seulbitzer Straße zu schaffen. Der Plan setzt die hierfür erforderlichen Flächen als "Verkehrsflächen" sowie als "Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung" fest. Neben der Straßenfläche werden insofern ein einseitig geführter, kombinierter "Fuß- und Radweg" sowie ein kombinierter "Fuß- und Radweg / Feldwirtschaftsweg" festgesetzt.

Die unmittelbar an den Straßenraum anschließende Grünfläche (Böschungen, Gräben, Bankette etc.) wird als "Verkehrsgrün" festgesetzt.





Verkehrsgrün wird in die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung nicht einbezogen. Das Verkehrsgrün hat insofern eine andere Zweckbestimmung als die ansonsten mit Plan festgesetzten Grünflächen.

Bei denen handelt es sich vielmehr um:

- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- 2. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- 3. Die Flächen für Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- 4. Sonstige private Grünflächen.³

4.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Als Höchstmaße der baulichen Nutzung werden in den gewerblichen Baugebieten "Grundflächenzahl (GRZ)" und "Gebäudeoberkante (GOK)" festgesetzt. Für beide Maße wird eine Differenzierung zwischen GI und GE mit dem Ziel der Staffelung der Gebäudehöhen bzw. der Staffelung der Baudichten vorgesehen. Hintergrund der sich nach außen abschwächenden Höhenentwicklung (GE) ist die Schaffung möglichst sanfter Übergänge an der Siedlungsgrenze zu einem landschaftsbildsensiblen Bereich.

³ Siehe hierzu grünordn. "Festsetzungen Plan" sowie Punkt 4.5 dieser Begründung

Gleiches gilt mit Einschränkung auch für die Staffelung der GRZ (0,8 im GI; 0,6 im GE), obgleich sich in beiden Baugebieten im Hinblick auf betriebswirtschaftliche Ausnutzungsmöglichkeiten bereits an Höchstmaßen orientiert wurde.

Die im Gewerbegebiet festgesetzte GRZ von 0,6 kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Grundflächen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Hierzu bedarf es jedoch der besonderen Begründung.

Wie bei Industrie- und Gewerbegebieten üblich, wurde die Baugrenze möglichst weiträumig gefaßt, um die Flexibilität bei Anordnung und Standort der Baukörper, Wirtschafts- und Erschließungsflächen zu belassen. Da die genauen Belegungsplanungen zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht feststehen, sollten keine verbindlichen diesbezüglichen Vorgaben gemacht werden, die im Nachgang der Befreiung bedürften.

Andererseits werden die Möglichkeiten der Überbauung innerhalb der Baufenster notwendigerweise wieder eingeschränkt wie bspw. durch die "Grundflächenzahl" oder etwa eine "fiktive Grünflächenzahl" (siehe hierzu Punkt 4.5 dieser Begründung).

Zielsetzung dieser Festsetzungen ist vor allem der geregelte und nach Möglichkeit verzögerte Wasserabfluss bzw. die Reduzierung der abfließenden Wassermenge durch Versickerung. Neben den umweltrelevanten Aspekten wie "Grundwasserneubildung, Bodenfunktionen (Puffern, Sickern, Filtern, Speichern), Einfluss auf das Kleinklima etc." haben die grünordnerischen Festsetzungen auch zum Ziel, das äußere Erscheinungs- und Gestaltungsbild eines gewerblich genutzten Areals im Hinblick auf sein Image so zu gestalten, dass es heutigen Anforderungen von modern wirtschaftenden Unternehmen förderlich wird.

In diesen Kontext der überbaubaren Grundstücksflächen fallen zwangsläufig auch die Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) an der Eremitenhofstraße wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 und eine Höchstzahl von 2 Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich am Bestand.

4.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Nebenanlagen zielen auf eine Beschränkung der Zulässigkeit auf das betriebsmäßig Erforderliche. Nebenanlagen, die dem Wohnen dienen, werden außer im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, um deutlich zu machen, dass der Charakter eines Industrie- und Gewerbegebietes eine, wie auch immer geartete, Mischung zwischen Gewerbe- und Wohnfunktion - auch in untergeordneter Weise - nicht möglich bzw. sinnvoll macht.

Mit Ausnahme der Anlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO sind Nebenanlagen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen sind vollständig auf die GRZ anzurechnen.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Lkw-Garagen sind nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig. Sie sind vollständig auf die Grundflächenzahl anzurechnen. Pkw-Garagen sind außer im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig, weil sie der Ziel- und Zweckbestimmung des Industrie- und Gewerbegebietes im vorliegenden Fall zuwiderlaufen und einer Fehlnutzung hochwerti-

ger gewerblicher Bauflächen entgegenzuwirken ist. Die Anordnung der Pkw-Stellplätze innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen (Baugrenze) erfolgt nach Belieben. Ihre Anzahl wird durch die Grundflächenzahl sowie ggf. durch weitere Festsetzungen mittelbar begrenzt.

4.4 Immissionsschutzmaßnahmen

Die Bebauungsplanung löst aufgrund des Neubaus einer Verbindungsstraße sowie der Erweiterung gewerblicher Bauflächen immissionsschutzrechtliche Anforderungen aus. Die beiden potentiellen Emissionsquellen "Straße" sowie "gewerbliche Bauflächen" sind hinsichtlich ihrer möglichen Auswirkungen gem. Gutachten Franken-Consult vom 12.11.1999 zu beurteilen.

Hierbei gilt es, neben der angrenzenden, bereits bestehenden gewerblichen Nutzung (z. B. Hotel), vor allem die Wohnsiedlung "Wunau" zu schützen (rechnerischer Immissionsort), für die die Haus-Nr. 33 als nächstliegender potentieller Aufprallpunkt beider Emissionsquellen angenommen wird.

Aufgrund einer Untersuchung der zukünftigen Verkehrsfrequenz (Kfz-Anzahl, Lkw-Anteil) durch Dr. Ing. Schubert vom August 1999 sowie⁴ unter Einbeziehung der Faktoren Straßenbelag, gefahrene Durchschnittsgeschwindigkeit und Schallausbreitung (Topographie, Verlauf der Straße im Einschnitt) wurden Mittelungspegel (Tag und Nacht) errechnet. Einzelschallereignisse blieben hierbei unberücksichtigt.

Unter Einbeziehung der Mittelungspegel "Verkehrslärm" und unter Zugrundelegung vorgenannter Zielwerte (Beurteilungspegel) wurden "immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel" für das Industrie- und Gewerbegebiet rechnerisch ermittelt.⁵

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass Straßen- und Industrielärm die Zielwerte am Immissionsort nicht überschreiten. Die errechneten flächenbezogenen Schallleistungspegel werden mit Bebauungsplan festgesetzt und sind somit verbindlich für jeden dort wirtschaftenden Gewerbebetrieb.

Neben der verbindlichen Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel werden folgende immissionsschutzmäßigen Vorkehrungen getroffen:

- Die neu zu bauende Verbindungsstraße wird im Einschnitt geführt, so dass sowohl die Beeinträchtigung von Orts- und Landschaftsbild gering gehalten wird als auch eine erhebliche
 Reduzierung der Schallausbreitung erreicht werden kann. Aufgrund der Führung der Straße
 im Einschnitt werden keine zusätzlichen schallabschirmenden Hindernisse erforderlich.
- Für 3 Gebäude an der Eremitenhofstraße wird aufgrund der Neuplanung der zulässige Immissionswert überschritten. Aufgrund der Höhenlage ist aktiver Schallschutz nicht möglich, so dass für die betroffenen Gebäude passiver Lärmschutz gem. Gutachten Franken-Consult festgesetzt wird.
- Durch die im Plan verankerte Ausnahmeregelung bei der Zulässigkeit von Lagerplätzen und der gleichzeitigen Zulassung von Verladehäusern wird erreicht, dass Emissionen durch

⁴ Für den Prognosezeitraum 2000 - 2005 werden 3 700 Kfz in 24 Stunden bei einem Lkw-Anteil von 20 % tags und 10 % nachts angenommen. Angenommene gefahrene Durchschnittsgeschwindigkeit: 60 km/h.

⁵ Der immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel bezeichnet das höchstzulässige Maß an Geräuschabstrahlung im Verhältnis zu einer bestimmten Fläche, also z. B. pro m²

Lärm, Staub und Geruch bereits am Entstehungsort reduziert, kanalisiert oder unterbunden werden.

Durch Abgrenzung und Staffelung von Gewerbegebiet und Industriegebiet und entsprechender baurechtlicher Festsetzungen wird erreicht, dass die Höhe potentieller Emissionsquellen insgesamt reduziert wird (Ventilatoren, Aggregate, Klimaanlagen etc.). Die Abstufung erfolgte unter Berücksichtigung der Nähe zur Wohnsiedlung Wunau, zur Hotel-Nutzung wie auch aus städtebaulichen Gründen zu einem landschaftsbildsensiblen Bereich.

4.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Bindungen für, sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Das Büro OPUS Bayreuth, hat im Rahmen einer integrierten Grünordnungsplanung und aufgrund einer eingehenden Bestandserhebung des Naturpotentials, eine qualifizierte Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung i. S. d. § 1 a BauGB erstellt (s. auch Punkt 3.4 dieser Begründung).

Die Eingriff-, Flächen- und Maßnahmenbilanzierung erfolgte auftragsgemäß getrennt für die Eingriffe "Straßenneubau" und "Erweiterung gewerblicher Bauflächen (s. Entwurf der Begründung zum integrierten Grünordnungsplan sowie "Bestandsplan").

Aufgrund vermeintlicher Eingriffe in Natur und Landschaft werden demnach folgende durchzuführende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen unterschieden:

- Sicherungsmaßnahmen (S)
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A)
- Gestaltungsmaßnahmen (G) sowie
- Ergänzungsmaßnahmen ⁶

Dieser Maßnahmenkomplex geht in den getroffenen verbindlichen grünordnerischen Festsetzungen auf (s. grünordnerische Festsetzungen Bebauungsplan).

Nach der durchgeführten Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung ergibt sich für den "Eingriff Straße"

- eine Größe von 0,647 ha Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Für den "Eingriff Erweiterung gewerblicher Bauflächen

- eine Größe von 1,74 ha Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Unmittelbar abgeleitet aus diesem Ergebnis der Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung werden die Maßnahmen "A" (Ausgleichsmaßnahmen) und zwar für den "Eingriff Straße":

- Die Teilverlegung und Renaturierung des Bühlersbaches

sowie für den "Eingriff Erweiterung gewerblicher Bauflächen"

⁶ Zu alledem siehe: Entwurf der Begründung zum integrierten Grünordnungsplan Nr. 6 sowie "Maßnahmenplan"

die Extensivierung und Wiedervernässung der teilweise drainierten Wirtschaftswiese nördlich Mooshügel (Fl.Nrn. 377 und 379 TF Gemarkung St. Johannis).

Aufgrund der sonst üblichen grünordnerischen Festsetzung eines Mindestgrünflächen-Anteils in Industrie- und Gewerbegebieten sowie der Tatsache, dass eine derartige Ziel-Ziffer aufgrund der im vorliegenden Fall angestrebten Nutzung (Speditionsbetrieb) praktisch nicht umsetzbar

bzw. zumutbar ist, wird ein "fiktiver Grünflächenanteil" von 20 % im Geltungsbereich der neuen gewerblichen Baufläche angenommen, der die vorgesehene Ausgleichsfläche hier von 1,74 ha um 0,348 ha auf 1,392 ha reduziert.

Da der Grünflächenanteil nicht zu realisieren ist (fiktiv 20 % ≈0,348 ha), werden zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen für den "Eingriff Erweiterung gewerblicher Bauflächen" aus dem Spektrum "G" (Gestaltungsmaßnahmen) erforderlich, die in verbindlichen Festsetzungen aufgehen (s. Entwurf der Begründung zum integrierten Grünordnungsplan, Punkt 6.3.1 ff.).

4.6 Baugestaltung

Die getroffenen baugestalterischen Festsetzungen sind vor allem im Kontext des Planungsgebiets im Übergang zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft zu sehen.

Hinzu kommt, dass die angrenzende freie Landschaft aufgrund der Tallage (Rotmain) als landschaftsbildsensibler Bereich bezeichnet werden muss. Bei einem Heranrücken an diesen Bereich ist mit besonderer Behutsamkeit vorzugehen. Das gesamte Rotmaintal hat einen besonderen Stellenwert für die Naherholung und wird in dieser Hinsicht eine noch bedeutendere Rolle spielen, wenn es zukünftig gilt, die Naherholungsfunktion mit der des Thermal- und Medizinalbetriebes zu verbinden.

4.7 Straßenentwässerung

Die konzeptionellen Ausführungen der Entwässerung neu zu bauender Straßen bleibt nachfolgenden Detailplanungen vorbehalten. Auch hydraulische Berechnungen wurden im Rahmen der Bebauungsplanung einschl. Grünordnungsplanung nicht angestellt.

Nach vorläufigen und überschlägigen Berechnungen des Wasserabflusses im Rahmen der Grünordnungsplanung, ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens (RRB), d. h., die entsprechende pauschale Flächenvorhaltung erforderlich (s. "Maßnahmenplan").

Die im Rahmen der Grünordnungsplanung als Ausgleichsmaßnahme (A) vorgesehene Verlegung des Bühlersbaches bleibt unbeschadet dieses Sachverhaltes. Diese Maßnahme ist im Verlauf des Verfahrens zu konkretisieren, mit den Fachbehörden abzustimmen und schließlich auch in die Entwässerungsplanung einzubeziehen.

Zur Entwässerung neuer gewerblicher Flächen siehe Punkt 3.2.3 dieser Begründung.

⁷ Siehe Entwurf der Begründung zum Grünordnungsplan, Punkt 6.3.2 sowie "Maßnahmenplan".

5. Kosten des Straßenneubaus, Finanzierung

a) Zufahrtsanbindung (Kostenträgerschaft)

Die voraussichtlichen Gesamtkosten für die sog. "Wunauspange" (Verlegung der Kreisstraße BT 6) belaufen sich nach groben und vorläufigen Schätzungen auf 6,5 Mio. DM.

Da es sich um die Verlegung einer Kreisstraße, d. h., der Verlegung von bisher auch über Gemeindestraßen abgewickelten Verkehr zur Entlastung der vorhandenen Kreisstraße BT 6 handelt, ist der Neubau zu erheblichen Teilen förderfähig durch die Regierung von Oberfranken. Voraussetzung hierfür ist in jedem Fall die Widmung der neu zu bauenden Straße als "Kreisstraße".

b) Innere Erschließungsstraße (Kostenträgerschaft)

Die innere Verkehrserschließung der neuen gewerblichen Bauflächen bleibt dem Grundstückseigentümer bzw. zukünftigen Nutzer der Flächen vorbehalten (Straßenführung, -breite und -tiefe). Mit Bebauungsplan wird allerdings ein Vorschlag durch Strichelung unterbreitet (keine Festsetzung). Die Finanzierung erfolgt entsprechend der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Bayreuth für Gewerbegebiete unter Ausschöpfung öffentlicher Zuschüsse und Förderungen.

c) Ausgleichsmaßnahmen "Straße" (Kostenträgerschaft)

Die Kosten für die im Bebauungsplan verbindlich festgesetzten grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen "Verlegung der Kreisstraße BT 6", die Kosten einer sich im Rahmen dessen ableitenden Freianlagenplanung sowie die landschaftsbauliche Umsetzung sind vollständig vom Straßenbaulastträger (Stadt Bayreuth) zu tragen. Kostenschätzungen hierzu liegen nicht vor. Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen "Verlegung der Kreisstraße BT 6" bzw. landschaftsbauliche Gesamtkosten sind in dem unter Buchstabe a) genannten Gesamtbetrag von 6,5 Mio. DM nicht enthalten.

d) Ausgleichsmaßnahmen "Erweiterung gewerblicher Bauflächen" (Kostenträgerschaft)

Die mit Bebauungsplan verbindlich festgesetzten grünordnerischen Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen für den Eingriff "Erweiterung gewerblicher Bauflächen" sind von dem/den den Eingriff verursachenden/m Unternehmen (Grundstückseigentümer) zu tragen. Die Möglichkeiten der Förderung dieser Maßnahmen über vorhandene Naturschutzprogramme werden seitens der Stadt Bayreuth geprüft.

Stadtplanungsamt: