

**Erläuterungsbericht der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 80**  
**und**  
**Begründung des Bebauungsplans Nr. 1/96**

"Teilbereich zwischen B 2 (Hochstraße) und Sophian-Kolb-Straße"  
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 7/87)

**1. Erfordernis der Planaufstellung**

**1.1 Veranlassung**

Schon seit einigen Jahren liegen die Grundstücke am Wendehammer der Sophian-Kolb-Straße brach. Eine dem Industriegebiet angemessene gewerblich produzierende Nutzung war nicht zu realisieren.

Nachdem nun ein Investor die Ansiedlung eines Gartencenters ernsthaft erwägt, sollen die beiden Bauleitplanverfahren die Auswirkungen auf das Einzelhandelsgefüge der Stadt untersuchen und die Realisierung ermöglichen.

**1.2 Verfahrenshinweise**

Die vom Stadtplanungsamt erstellten Vorentwürfe vom 30.01.1996 wurden dem Stadtrat am 31.01.1996 vorgelegt. In der gleichen Sitzung beschloß der Stadtrat die Einleitung des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 80 und des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/96 "Teilbereich zwischen B 2 (Hochstraße) und Sophian-Kolb-Straße" (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 7/87).

Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 04.03. bis 29.03.1996 durchgeführt.

**1.3 Planunterlagen, Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Bayreuth im Katasterbereich NO 87-1, Blätter 10 und 15.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplan-Änderungsentwurfes beinhaltet die Grundstücke mit den Flurnummern 2588/3 und 2588/4 der Gemarkung Bayreuth.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wurde geringfügig erweitert und beinhaltet nun die Grundstücke mit den Flurnummern 2587/1, 2588/2, 2588/3 und 2588/4 der Gemarkung Bayreuth.

## 2. Planvorgaben und Planinhalt

### 2.1 Bestand im Geltungsbereich

Auf den beiden Grundstücken im GI (Fl.Nrn. 2587/1 und 2588/2) sind schon Gebäude vorhanden. Auf den restlichen Grundstücken (Fl.Nrn. 2588/3 und 2588/4) sind alle Gebäude bis auf die ehemalige "Glas-Stölzel-Halle" abgebrochen.

Die vorhandenen Bäume wurden bis auf die Obstbäume eingemessen und in den Bebauungsplanentwurf eingezeichnet.

### 2.2 Vorhandene Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan und im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7/87 sind die in den Geltungsbereichen liegenden Grundstücke als Industriegebiet (GI) ausgewiesen.

### 2.3 Planinhalt

Für die Grundstücke mit den Flurnummern 2587/1 und 2588/2 bleibt die Ausweisung als GI mit Ausschluß einer Einzelhandelsnutzung weiterhin bestehen. Lediglich die Baugrenzen wurden geringfügig geändert.

Die Grundstücke mit den Flurnummern 2588/3 und 2588/4 werden in beiden Bauleitplanentwürfen als "Sondergebiet Einzelhandel (Gartencenter)" dargestellt. Die Baugrenzen wurden nach den vorgelegten Plänen festgesetzt, die der künftige Bauherr realisieren will.

Um negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbe-  
reich (Innenstadt) zu verhindern, wurde das Sortiment des Gartencenters  
entsprechend der Systematik der Wirtschaftszweige und dem Warenverzeich-  
nis der Binnenhandelsstatistik eingeschränkt ("Kölner Liste"). Die Ver-  
kaufsfläche wurde auf maximal 5 000 m<sup>2</sup> beschränkt.

Großflächige Flachdächer sollen extensiv begrünt werden.

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Böden sind private Stell-  
platz-, Verkehrs- und Freilagerflächen wasserdurchlässig auszubilden,  
z. B. durch rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine oder durch wasser-  
durchlässige Deckschichten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser, z. B. von Dachflächen, darf nicht  
der Kanalisation zugeführt werden; es ist deshalb in einer Zisterne o. ä.  
zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. für Gartenbewässerung) zu verwen-  
den oder auf dem Grundstück versickern zu lassen.

Stadtplanungsamt:

