

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3/92

"Sondergebiet an der Bindlacher Straße"

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 20.03.92/ geändert 11.11.92/
ergänzt 15.09.1993

1. Zur Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels war im Industriegebiet "Bindlacher Allee" nicht vorgesehen. Für die zwischenzeitlich dafür vorgesehene Fläche mußten daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Dies erforderte die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 2 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) durch einen Bebauungsplan und die Darstellung Sondergebiet (SO) im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth.

1.2 Verfahren

Am 06.05.92 leitete der Stadtrat das Parallelverfahren zur 65. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/92 "Industriegebiet Bindlacher Allee" bzw. neu "Sondergebiet Bindlacher Straße" (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 6/88) ein, und stimmte den Vorentwürfen der Bauleitpläne zu. Die Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 29.05.92 bis 29.06.92 statt (Bekanntmachung: Amtsblatt Nr. 10/92). Am 25.11.1992 beschloß der Stadtrat die öffentliche Auslegung. Wegen Verlust des Sachbearbeiters (Wechsel in freiberufliche Tätigkeit in Westdeutschland) konnte die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) mit erneuter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erst in der Zeit vom 21.06.93 bis 22.07.93 durchgeführt werden. Der Stadtrat beschloß den Bebauungsplan Nr. 3/92 in seiner Sitzung am 29.09.93 gemäß § 10 BauGB als Satzung.

2. Vorhandene Bauleitplanung

Für den Bereich Bindlacher Allee lag ein dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth entsprechender Bebauungsplan (Nr. 6/88) vor, der hier rechtskräftig "Industriegebiet (GI)" festgesetzt und im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB gleichzeitig geändert wurde.

3. Planinhalt

3.1 Topographie und Baubestand

Im Bereich des Industriegebiet Bindlacher Allee ist das Gelände eben. Das gemeinsame Gebäude der Firmen "TECHNOWELT JAKOB" und "VIDEOWELT JAKOB" ist seit Juni 1992 fertiggestellt und eröffnet. Das Grundstück für das geplante Möbelhaus ist noch unbebaut. Die geplante neue Autobahnüberführung ist ebenfalls noch nicht begonnen.

3.2 Erschließung, Verkehr, Versorgung

Die betroffenen Grundstücke werden von 3 Straßen umschlossen. Im Westen befindet sich die Autobahn A 9 Berlin-München, nördlich die geplante Autobahnüberführung und im Osten die eigentliche Erschließung der Grundstücke, die neue "Bindlacher Straße", die das ganze Gebiet von der Bindlacher Allee her erschließt.

3.3 Bauliche und sonstige Nutzung

Die bauliche Nutzung dieses Sondergebietes Bindlacher Straße umfaßt zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe der Branchen Elektrogeräte und Möbel. Auf dem nördlichen ca. 8700 m² großen Grundstück soll ein Möbelhaus angesiedelt werden, mit einer max. Verkaufsfläche von 10.000 m². Auf dem südlichen ca. 10.400 m² großen Grundstück ist der Betrieb eines großflächigen Einzelhandels mit Großhandel der Branche "Elektrogeräte" mit einer max. Verkaufsfläche von 1.600 m² vorgesehen. Weiterhin soll ein großflächiger Videoverleih mit max. 4.300 m² Verkaufsfläche zugelassen werden.

In allen drei obengenannten Fällen sind max. 10 % der Verkaufsfläche, im Einzelhandel "Möbel" max. 800 m², für die jeweils branchenüblichen Randsortimente zulässig.

Betriebe mit Verkauf von Lebensmitteln an Endverbrauchern dürfen nicht errichtet werden.

Die Art der baulichen Nutzung (Sonstiges Sondergebiet, Einzelhandelsbetriebe) mit Festsetzung der Zweckbestimmung (Handelsbranche) und das Maß der künftigen baulichen Nutzung sowie die Baugrenzen und die gesetzlich vorgeschriebenen Bauverbots- und Baubeschränkungszone sind im Bebauungsplan dargestellt.

3.4 Grünplanung

Entlang der Autobahn A9 besteht durch den Bebauungsplan 6/88 ein Pflanzgebot von 10 m Breite. Ebenso sind großflächige Fassaden oder Fassadenteile mit Kletterpflanzen zu begrünen. Diese Festsetzungen wurden beibehalten.

3.5 Auswirkungen der Planung

Durch die Ansiedlung dieser nicht innenstadtrelevanten Einzelhandelsbetriebe wird das Gewerbegebiet Bindlacher Straße attraktiver gemacht und die Wirtschaftskraft der Stadt Bayreuth gestärkt. Auch wird die Funktion der Stadt als Oberzentrum gestärkt. Eine architektonische Aufwertung des Gebietes ist ebenfalls zu erwarten, da die Gestaltung bei Einzelhandelsbetrieben in der Regel höher bewertet wird und in der Praxis daher meist besser ist als beim Industrie- und Gewerbebau. Das gelungene Gebäude der Firmen Jakob belegt dies.

In Bezug auf die bisher zulässige Nutzung "Industriegebiet" ist zu erwarten, daß sich das Verkehrsaufkommen im dortigen Bereich erhöhen wird.

4. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und seines Aufstellungsverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 127) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.07.82 (BayRS 2132-1-I) sowie die Planzeichenverordnung (PlanVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 30.07.81 (BGBl. I S. 833).

Stadtplanungsamt:

