

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan Nr. 7/89 "Gewerbegebiet Wolfsbach-Nord"**

#### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

##### **1.1 Veranlassung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1978 ist im Bereich nördlich des Ährenweges in Wolfsbach eine Fläche von 5,3 ha als Gewerbegebiet (GE) dargestellt, die derzeit noch landwirtschaftlich genutzt wird.

Da die Stadt Bayreuth erhebliche Probleme hat mit der Bereitstellung von Bauflächen für Gewerbe- und Industriebetriebe, bot sich an, diese vorhandene Gewerbegebietsfläche nach Norden entlang der Bundesstraße zu erweitern.

Durch die Herausnahme der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet "Oberes Rotmaintal" mit Bekanntmachung im Regierungs-Amtsblatt vom 03.09.1993 wurde die Voraussetzung für eine Weiterbearbeitung des Bebauungsplanverfahrens geschaffen.

##### **1.2 Verfahrenshinweise**

Der vom Stadtplanungsamt erstellte Vorentwurf vom 10.12.1990 wurde dem Bauausschuß am 11.12.1990 zur Begutachtung vorgelegt. Entsprechend dem Gutachten des Bauausschusses beschloß der Stadtrat am 19.12.1990 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

Die Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 14.01. bis einschließlich 08.02.1991 statt. In diesem

Zeitraum wurden auch gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Aufstellung der Bauleitpläne beteiligt.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 7/89 Teilbereich I (mit Sondergebiet Möbel/Handel) vom 15.04.1991 lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.1991 bis 27.06.1991 öffentlich aus (Amtsblatt Nr. 11 vom 17.05.1991).

Im Stadtrat wurde am 30.11.1994 (Gutachten Bauausschuß vom 22.11.1994) die Aufhebung des Teilbereichs I und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 17.11.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Diese öffentliche Auslegung ist vom 19.12.1994 bis 19.01.1995 vorgesehen (Amtsblatt Nr. 26 vom 09.12.1994).

Am *22.02.1995* beschloß der Stadtrat den Bebauungsplan Nr. 7/89 vom 17.11.1994 als Satzung (§ 10 BauGB).

Mit Schreiben der Regierung von Oberfranken vom *07.06.1995* Nr. *420-4622 e-4/95* wurde das Anzeigeverfahren des Bebauungsplanes Nr. 7/89 "Gewerbegebiet Wolfsbach-Nord" abgeschlossen (§ 11 Abs. 3 BauGB).

Mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. *15* vom *07.07.1995* wird der Bebauungsplan Nr. 7/89 rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

### **1.3 Planunterlagen, Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wolfsbach bzw. Oberkonnersreuth im Katasterbereich NO 85-2, Blätter 6, 11 und 16.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ist durch die Balkenlinie markiert, bunt dargestellt und beinhaltet die Fläche am Nordrand von Wolfsbach:

östlich der Bundesstraße einen Streifen von ca. 240 - 280 m Breite, der vom Ährenweg nach Norden reicht und eine Straßenkreuzung im Bereich der Abzweigung der Wolfsbacher Straße vorsieht, sowie eine Einmündung 430 m weiter nördlich,  
westlich der Bundesstraße eine Fläche für ein offenes Regenrückhaltebecken.

Es sind folgende Flurnummern (TF = Teilfläche) betroffen:

30 TF, 32 TF, 34 TF, 35 TF, 35/1, 35/3, 73 TF, 84/4 TF, 84/9 TF, 85/65 TF, 86 TF, 86/1, 89, 89/1, 90, 91, 94 TF, 97 TF Gemarkung Wolfsbach  
46 TF, 201 TF, 203/1 TF, 206 TF, 207 TF, 208 TF, 209 TF, 210 TF, 211 TF, 212 TF, 213 TF, 214 TF, 216, 217, 218, 220 TF, 221/3 Gemarkung Oberkonnersreuth

## **2. Planvorgaben und Planinhalt**

### **2.1 Bestand im Geltungsbereich**

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Osten befindet sich eine landschaftsprägende Eichenreihe, die erhalten werden soll (bleibt in Privatbesitz).

### **2.2 Vorhandene Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1978 ist im Bereich nördlich des Ährenweges in Wolfsbach eine Fläche von 5,3 ha

als Gewerbegebiet (GE) dargestellt, die derzeit noch landwirtschaftlich genutzt wird. Die restlichen im Geltungsbereich liegenden Flächen sind als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

### **2.3 Planinhalt**

Zwischen der Bundesautobahn A 9 und der Bundesstraße soll an der Einmündung der Wolfsbacher Straße ein kleiner See als offenes Regenrückhaltebecken hergestellt werden.

Nördlich des Ährenweges wird in einer Breite von ca. 40 bzw. 65 m das vorhandene Dorfgebiet (MD) erweitert, um den beiden Landwirtssöhnen eine Wohnmöglichkeit zu schaffen und westlich davon noch eine dorfgebietstypische Nutzung zu ermöglichen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind aber je Wohngebäude im MD nur maximal 2 Wohneinheiten zulässig, um die zusätzlich auftretende PKW-Belastung des Ährenweges in Grenzen zu halten.

Im Anschluß daran ist als Abschirmung ein Bolzplatz vorgesehen. Bis zur geplanten Straßenkreuzung mit Verampelung in Höhe der Wolfsbacher Straße soll ein Gewerbegebiet (GE) entstehen, in dem entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB nur Gewerbebetriebe angesiedelt werden sollen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zwischen der neuen Erschließungsstraße und dem Ährenweg soll eine Rad- und Fußwegverbindung in einer Breite von 4,50 m hergestellt werden, die auch von den landwirtschaftlichen Fahrzeugen der Anlieger benutzt werden darf. Um Fremde hiervon auszuschließen soll jeweils oben und unten ein Absperrpfosten gesetzt werden, der evtl. für Milchauto, Müllabfuhr, Feuerwehr usw. geöffnet werden kann.

Das weitere künftige Gewerbe- bzw. Industriegebiet erstreckt sich noch ca. 21 ha nach Norden und wird durch eine 7,0 m breite Straße mit teilweise Rad- und Fußwegen und Parkstreifen erschlossen.

Im gesamten Gewerbe- und Industriegebiet wird gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauGB jeglicher Verkauf an Endverbraucher ausgeschlossen. Jedes Grundstück hat für die anfallenden Regenwässer auf befestigten und unbefestigten Hofflächen, sowie Dachflächen ein Regenrückhaltebecken zu errichten (Größe des Rückhaltevolumens nach DIN).

Auf jedem Baugrundstück im GE und GI sind mind. 10%, im MD mind. 20% der Grundstücksfläche zur Abschirmung gegen die Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücke sowie zur Auflockerung der Baumassen als Grünfläche mit Baum- und Strauchbepflanzung (heimische, standortgerechte Laubbäume) gärtnerisch zu nutzen und dauernd zu unterhalten. Großflächige Fassaden, Fassadenteile und Flachdächer sind zu begrünen. Als großflächig gelten ungegliederte Flächen in einer Ebene, die größer als 500 m<sup>2</sup> sind.

Die im Südosten des Geltungsbereiches vorhandene landschaftsprägende Eichenreihe und der daran vorbeiführende Wirtschaftsweg sollen erhalten werden, bleiben aber in Privatbesitz. Daran anschließend soll der Übergang des Gewerbegebietes zur freien Landschaft (= Landschaftsschutzgebiet "Oberes Rotmaintal") durch eine mindestens 8,0 m breite private Grünzone gestaltet werden.

Der Böschungstreifen und das Pflanzgebot entlang der Bundesstraße bleiben in städtischem Eigentum (teilweise ist ein Abwasserkanal vorhanden). Eine gestrichelte Linie markiert

die geplante künftige Grundstücksgrenze. Die sonstigen Parzellierungsvorschläge sind noch unverbindlich, da die Flächen noch nicht endgültig an Gewerbebetriebe vergeben werden konnten.

Stadtplanungsamt:

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'J. idl', written in black ink.