

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 6/89

"Gewerbegebiet im Bereich Pfaffenleck/Hasenweg"

1. Verfahrensablauf:

In seiner Sitzung am 25.10.1989 hat der Stadtrat die Einleitung eines Verfahrens zur 45. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes "Bereich südlich Pfaffenleck" und parallel hierzu die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 6/89 "Gewerbegebiet im Bereich Pfaffenleck/Hasenweg" beschlossen.

Gleichzeitig stimmte der Stadtrat dem Flächennutzungsplanänderungsentwurf vom 31.07.1989 und dem Bebauungsplanentwurf vom 09.10.1989 zu und verfügte die Fortführung der Verfahren mit der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung der beiden Bauleitplanentwürfe gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung durch die Unterrichtung und Erörterung erfolgte in der Zeit vom 13.11. bis 08.12.1989. Auf die entsprechende Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 26 der Stadt Bayreuth vom 10.11.1989 wird verwiesen.

2. Örtliche Lage und Geltungsbereich:

Das im Bebauungsplanverfahren auszuweisende künftige Gewerbegebiet liegt im Südosten der Stadt, südlich des Gehöftes Pfaffenleck zwischen der Bahnlinie Schnabelwaid - Bayreuth und der Bundesautobahn A 9 München - Berlin. Durch die in unmittelbarer Nähe befindlichen Autobahnanschlüsse Bayreuth-Süd ergibt sich eine sehr günstige Lage für die dort anzusiedelnden Betriebe.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 6/89 umfaßt die folgenden Grundstücke (TF = Teilfläche):

Gemarkung Bayreuth: 4737 TF, 4776, 4776/2 TF, 4777, 4778, 4779, 4780 TF, 4782, 4784, 4785, 4885 TF und

Gemarkung Oberkonnersreuth: 53/2 TF, 110, 110/2, 110/3, 128, 220/12 TF, 26/8 TF, 26/9 TF, 110/4 TF.

3. Vorhandene Bauleitplanung:

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Flächen als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Eine Umwidmung im sogenannten Parallelverfahren ist somit erforderlich.

4. Erfordernis und Ziel der Planung; Planinhalt:

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch anhaltende Nachfragen an- und umsiedlungswilligen Unternehmen nach gewerblichen Standorten im Stadtgebiet ausgelöst.

Nachdem die im Stadtgebiet ausgewiesenen Gewerbeflächen weitgehend bebaut sind, die Ansiedlung neuer Unternehmen zur Stärkung der Wirtschaftskraft und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze im besonderen Interesse der Stadt liegt, ergibt sich das Erfordernis der Neuausweisung derartiger Nutzflächen.

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes erfaßte Areal unterliegt derzeit noch einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft besitzt die Fläche nur noch eine untergeordnete Bedeutung für diesen Wirtschaftszweig. Wegen der vorbeiführenden Autobahn kommt eine Wohnnutzung nicht in Frage.

Das Gewerbegebiet gliedert sich in vier Flächen unterschiedlicher Größe, die sich auf eine nutzbare Gesamtfläche von ca. 7,36 ha summieren. Im

nördlichen Drittel wird das Gebiet durch einen ca. 70 m breiten Grüngürtel getrennt. Hierbei handelt es sich um ein Stadtbiotop, bestehend aus einem Wäldchen mit Quelle und einer vorgelagerten kleinen Feuchtwiese mit Wassertümpel.

Als Maß der baulichen Nutzung werden folgende Werte festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,6

Traufhöhe (TH) max. = 9 m

Als Dachformen werden sowohl Flach- als auch Sattel- und Pultdächer zugelassen.

Als Begrünungsmaßnahme ist ein 10 m breiter Pflanzstreifen entlang der Bahnlinie Schnabelwaid - Bayreuth ausgewiesen. 10 % der gewerblichen Baugrundstücke sind zur Auflockerung der Baumassen mit Baum- und Strauchbepflanzung gärtnerisch zu nutzen und dauernd zu unterhalten.

5. Erschließung:

Die spätere endgültige Erschließung des gewerblichen Baugebietes ist durch eine Straße in östlicher Verlängerung der Dr.-Konrad-Pöhner-Straße geplant. Nach Überquerung der Bahnlinie durch eine Brücke mündet die Straße sodann in den Hasenweg. Von dieser Straße nach Süden abzweigend erschließt eine ca. 250 m lange Stichstraße das südliche Gewerbegebiet.

Da dieses Erschließungssystem mit dem aufwendigen Brückenbauwerk kurzfristig nicht realisierbar ist, wird eine zeitlich begrenzte vorläufige Lösung zur Erschließung des Gebietes geplant. Der Anschluß des Gewerbegebietes an die Nürnberger Straße erfolgt hierbei über den auszubauenden Hasenweg und eine vorläufige Baustraße.

Nach einer Mitteilung der Bundesbahndirektion Nürnberg ist eine gleismäßige

Erschließung des Gewerbegebietes möglich. Es wird daher empfohlen, möglichst gleisanschlußwillige Betriebe anzusiedeln.

Die Entwässerung des Gebietes ist durch den Bau eines Sammlers bis zur Nürnberger Straße mit einem Entlastungskanal entlang der Dr.-Konrad-Pöhner-Straße bis zum Sendelbach vorgesehen.

6. Auswirkungen der Bauleitplanung:

Durch das geplante Gewerbegebiet wird das dort befindliche Nahrungsbiotop des Oberkonnersreuther Storchenpaares beansprucht.

Der Bauausschuß und der Umweltausschuß haben deshalb in ihren Sitzungen am 30.01.1990 bzw. 05.02.1990 einem Vorschlag des Landesbundes für Vogelschutz in Bayern, Bezirksgeschäftsstelle Oberfranken, folgend, gutachtlich festgelegt, die Feuchtgebiete im Bereich Lindenhof/Aubach und Sendelbach/Landschaftssee Oberkonnersreuth als ökologische Ausgleichsflächen sicherzustellen.

Weitere Auswirkungen ergeben sich auf die bereits zum jetzigen Zeitpunkt kritische Verkehrssituation auf der Nürnberger Straße im Bereich zwischen der Autobahnzufahrt Bayreuth-Süd und der Einmündung der Dr.-Konrad-Pöhner-Straße, bedingt durch die Zufahrt ins Gewerbegebiet über den Hasenweg. Durch Anlegen einer weiteren Fahrspur in der Nürnberger Straße zwischen der Autobahnzufahrt und dem Hasenweg sowie durch Verampelung der Verkehrsknotenpunkte Nürnberger Straße/Oberkonnersreuther Straße/Hasenweg sowie Nürnberger Straße/Dr.-Konrad-Pöhner-Straße/künftige Zufahrtsstraße ins Gewerbegebiet werden jedoch unerwünschte Verkehrsstaus in diesem Straßenabschnitt vermieden.

7. Erschließungskosten:

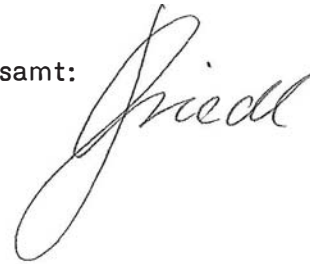
Nach einer Kostenermittlung des städtischen Tiefbauamtes vom 12.10.1989 belaufen sich die Kosten für die kanal- und vorläufige straßenmäßige Erschließung des Gebietes auf ca. 2,5 Mill. DM

Für die Verampelungen der Verkehrsknotenpunkte Nürnberger -/
Oberkonnersreuther Straße/Hasenweg und Nürnberger -/Dr.-Konrad-Pöhner-
Straße/künftige Zufahrtsstraße ins Gewerbegebiet sowie für die Anlegung
einer Einfädelspur in der Nürnberger Straße zwischen Autobahnzufahrt und
Hasenweg fallen weitere Kosten in Höhe von ca. 500 000 DM an.

8. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986,
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom
Januar 1990, Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 02.07.1982, Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Be-
kanntmachung vom 30.07.1981.

Stadtplanungsamt:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Friedl', written in a cursive style.