

**Erläuterungsbericht**  
**zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 40 und**  
**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 3/89**  
**"Galgenäcker Nord"**

(Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14/71 westlich der alten Bindlacher Allee)

**1. Erfordernis der Planaufstellung:**

**1.1. Veranlassung**

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Betriebsgebäudes für die Fa. Knoll/Bosch an der alten Bindlacher Allee zu schaffen, sollen die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in ein Gewerbegebiet (GE) umgewandelt werden.

**1.2. Verfahrensweise**

Der Stadtrat hat mit Beschluß vom 31.05.1989 (entsprechend Gutachten Bauausschuß vom 23.05.1989) die Durchführung eines Flächennutzungsplanänderungsverfahrens Nr. 40 und die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/89 für den Bereich "Galgenäcker Nord" beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde den Planentwürfen vom 21.04.1989 als Grundlage der Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zugestimmt.

Die Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 12.06. bis einschließlich 07.07.1989 statt. In dieser Zeit wurden auch gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Aufstellung der Bauleitpläne beteiligt.

Aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 20.12.1989 (Auslegungsbeschluß) lagen der Flächennutzungsplanänderungsentwurf Nr. 40 vom 21.04.1989

und der Bebauungsplanentwurf Nr. 3/89 vom 21.04.1989, geändert am 28.11.1989, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.1990 bis 22.02.1990 öffentlich aus (Amtsblatt Nr. 1 vom 12.01.1990).

Da während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Anregungen vorgebracht wurden, die eine Planänderung notwendig machten, wurde im Stadtrat am 25.04.1990 eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Diese erneute öffentliche Auslegung soll auf der Grundlage der geänderten Planentwürfe vom 04.04.1990 vom 28.05. bis 28.06.1990 durchgeführt werden.

Am 18.07. 1990 beschloß der Stadtrat den Flächennutzungsplan gemäß Planentwurf vom 21.04.1989, zuletzt geändert am 04.04.1990, zu ändern (Flächennutzungsplanänderung Nr. 40) und den Bebauungsplan Nr. 3/89 vom 21.04.1989, zuletzt geändert am 04.04.1990, als Satzung (§ 10 BauGB).

Mit Schreiben der Regierung von Oberfranken vom 04.10. 1990 Nr. 420-4621 I-4/90 wurde die Flächennutzungsplanänderung Nr. 40 genehmigt (§ 6 BauGB).

Mit Schreiben der Regierung von Oberfranken vom 04.10. 1990 Nr. 420-4622 I-6/90 wurde das Anzeigeverfahren des Bebauungsplanes Nr. 3/89 "Galgenäcker Nord" abgeschlossen (§ 11 Abs. 3 BauGB).

Mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 25 vom 02.11.1990 wird die Flächennutzungsplanänderung Nr. 40 wirksam (§ 6 Abs. 6 BauGB) und der Bebauungsplan Nr. 3/89 rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

### **1.3. Planunterlagen, Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Bayreuth im Katasterbereich NO 87-2, Blätter Nr. 1 und 6. Der Geltungsbereich beider Bauleitpläne ist deckungsgleich, in den Plänen durch die Balkenlinie markiert und beinhaltet eine etwa dreiecksförmige Fläche zwischen der Bundesstraße 2, Bundesautobahn Berlin - München und der alten Bindlacher Allee. Die südliche Abgrenzung ist ein Feldweg nördlich der Fa. Benker.

Es sind folgende Flurnummern der Gemarkung Bayreuth betroffen (TF = Teilfläche): 2594, 2595, 2596, 2599/1, 2641 TF, 2641/22 TF, 2642/10 TF, 2642/11, 2642/31.

## **2. Planungsgrundlagen**

### **2.1. Bestand im Geltungsbereich**

Die betroffenen Grundstücke sind nicht bebaut. Die entlang der alten Bindlacher Allee und entlang des südlich verlaufenden Feldweges vorhandenen Bäume werden erhalten.

### **2.2. Vorhandene Bauleitplanung**

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind im wirksamen Flächennutzungsplan 1978 und im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14/71 als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 3/89 werden die bisherigen Festsetzungen aufgehoben.

Das im wirksamen Flächennutzungsplan von 1978 dargestellte Landschaftsschutzgebiet entlang der Autobahn wurde gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Saaletal" im Gebiet der Stadt Hof und des Landkreises Hof vom 28.01.1982 (veröffentlicht im Regierungsamtsblatt Folge 3/82) aufgehoben.

## **3. Planinhalt**

### **3.1. Erschließung**

Die Zufahrt zum Gewerbegebiet Galgenäcker Nord erfolgt über die Bernecker Straße (alte Bindlacher Allee) oder die Christian-Ritter-von-Langheinrich-Straße. Diese Straßen können das künftige Verkehrsaufkommen problemlos bewältigen.

Da das geplante Gewerbegebiet im Berechnungsplan des Generalentwässerungsplanes (GEP) der Stadt Bayreuth von 1974 nicht enthalten

ist, sind in bezug auf die Entwässerung der Flächen folgende Punkte zu beachten:

- a) Eine Bodenversiegelung ist soweit als möglich zu reduzieren (z. B. Wege und Stellplätze in wassergebundener Ausführung)
- b) Solange das Regenüberlaufbecken "Hölzleinsmühle" nicht errichtet ist, muß für eine eigene Regenwasserrückhaltung der Grundstücke gesorgt werden.

### **3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Flächennutzungsplanänderungsentwurf Nr. 40 vom 21.04.1989, zuletzt geändert am 04.04.1990, und der Bebauungsplanentwurf Nr. 3/89 vom 21.04.1989, zuletzt geändert am 04.04.1990, beinhalten die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen der Autobahn Berlin - München bzw. Bundesstraße 2 und der alten Bindlacher Allee in ein Gewerbegebiet (GE) umzuwandeln.

Die Baugrenze verläuft trapezförmig in einem Abstand von 40 m zur Autobahn, 20 m bzw. 40 m zur Bundesstraße (Bauverbotszone) und nach Norden in einem Abstand von 10 m zur alten Bindlacher Allee. Entlang der Autobahn ist eine Abschirmpflanzung (Grünflächenanteil 100 %) vorgesehen, der Baumbestand an der Bindlacher Allee und am südlich verlaufenden Feldweg wird erhalten und teilweise ergänzt (Pflanzgebot für Bäume).

Für eine Bebauung innerhalb der Baugrenze gelten folgende Höchstwerte:

GRZ	maximal 0,6
GFZ	maximal 1,2
Vollgeschosse	maximal II
Traufhöhe	maximal 10 m.

Stadtplanungsamt:

