

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 6/88 "Industriegebiet Bindlacher Allee"

1. Erfordernis der Planaufstellung:

1.1. Anlaß und Verfahrensgang:

Aufgrund einer starken Nachfrage bezüglich Industriebauflächen wurde bereits im Jahre 1986 die Freifläche westlich der Bindlacher Allee bzw. der Bundesstraße B 2 als mögliches neues Industriegebiet in Betracht gezogen. Die rd. 1,55 ha große Fläche hatte sich hinsichtlich ihrer Nachbarschaft zu den schon vorhandenen, östlich und westlich der Autobahn gelegenen Industriegebieten aus städtebaulichen Gründen für Industrieansiedlungen angeboten. Ein weiteres Auswahlkriterium war die günstige Anbindung an die unmittelbar angrenzenden Bundesfernstraßen (Autobahn A 9, B 2) sowie die topographische Beschaffenheit. Das flache Gelände eignet sich für Großbetriebe und besonders für solche mit langen Fertigungsstraßen.

Durch gezielte Ansiedlungsnachfragen von Großunternehmen, die einen autobahnnahe Standort benötigen, wurde das bauleitplanerische Vorhaben verstärkt. Dies trifft insbesondere für das aktuelle Umsiedlungsvorhaben des Milchhofes Bayreuth-Kemnath e. G. zu. Die Genossenschaft muß ihre Anlagen durch Einbeziehung der Milchhöfe Kulmbach und Pegnitz vergrößern, zentralisieren und modernisieren und benötigt dazu ein größeres Betriebsareal, als sie bisher zur Verfügung hat. Es liegt im Interesse der Stadtentwicklung, daß derartige zentrale Anlagen, die der Herstellung von Grundnahrungsmitteln für die regionale Bevölkerung dienen, in Bayreuth, einem möglichen Oberzentrum, verbleiben. Dies ist nur möglich, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen, die in anderen Teilen des Stadtgebietes nicht vorlagen, erst geschaffen werden. Aus städtebaulicher Sicht hat sich dafür der Bereich zwischen Autobahn und Bindlacher Allee im Anschluß an den großen Kreisel am besten geeignet. Ähnlich geeignete Standorte in anderen Teilen des Stadtgebietes konnten innerhalb eines zumutbaren Zeitraumes nicht in Aussicht gestellt werden.

Die vorbeschriebene städtebauliche Zielsetzung hatte den Stadtrat veranlaßt, in seiner Sitzung am 31.05.1989 das Parallelverfahren zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6/88 "Industriegebiet Bindlacher Allee" einzuleiten.

Die Unterrichtung und Erörterung (§ 3(1) BauGB) fand aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 20.12.1989 in der Zeit vom 15. Januar bis einschließlich 9. Februar 1990 statt. Während und nach dieser Zeit wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB an dem Parallelverfahren beteiligt.

Das Hauptproblem bestand zunächst darin, die Planungsabsichten der staatlichen Straßenbaubehörde in die Bauleitplanung mit einzubeziehen. Die Vorgaben der Behörde "Umbau des großen Kreisels und der BAB-Anschlußstelle Bayreuth-Nord" konnten dann aber im Bebauungsplanentwurf zufriedenstellend berücksichtigt werden.

Im Zuge des Erörterungsverfahrens kamen Bedenken hinsichtlich der Zulässigkeit der Flächennutzungsplanänderung auf sowie städtebauliche Bedenken, die sich auf eine Industriebebauung im Umgriff der BAB-Anschlußstelle richteten. Diese Bedenken mußten aus Gründen wie vorweg beschrieben, bzw. auch dem Ziel einer städtebaulichen Komplettierung folgend, zurückgestellt werden. Weiterhin wurde ein Zusammenwachsen von Industriegebieten auf Bayreuther und Bindlacher Seite entlang der Bindlacher Allee im negativen Sinn für möglich gehalten. Das Zusammenwachsen von Industrieaufläichen wird in diesem Bereich **nicht** zwangsläufig als städtebaulicher Nachteil gesehen. Weitaus bedeutsamer erscheint die Erhaltung der freien Landschaft im Außenbereich und zwar von einem gemeinsamen Schwerpunkt beider Ortschaften aus gesehen. Im übrigen muß auch berücksichtigt werden, daß westlich der Autobahn (BAB A 9) dem bestehenden Flächennutzungsplan entsprechend die Industriegebiete beider Gemeinden bereits zusammengewachsen sind.

Anregungen aus dem Bereich Naturschutz konnten weitgehend berücksichtigt werden. Unberücksichtigt blieb indessen der Vorschlag, auf die Ausweisung der Baugebiete zu verzichten. Die mit einem Verzicht verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf das Wirtschaftsgefüge der Stadt bzw. auf dessen Weiterentwicklung kann nicht mit einem stadökologischen Vorteil bei der Erhaltung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen aufgewogen werden.

Aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 30.05.1990 (Auslegungsbeschluß) lagen beide Bauleitpläne gem. § 3(2) BauGB in der Zeit vom 09. Juli bis 09. August 1990 öffentlich aus.

In seiner Sitzung am 26. September 1990 stimmte der Stadtrat der Flächennutzungsplanänderung Nr. 43 zu (Änderungsbeschluß) und beschloß den Bebauungsplan Nr. 6/88 als Satzung (§ 10 BauGB).

Mit Bescheid der Regierung von Oberfranken vom 07. Januar 1991
Nr. 420-4621 I - 6/90 wurde die Flächennutzungsplanänderung
genehmigt.

Mit Schreiben der Regierung von Oberfranken vom 07. Januar 1991
Nr. 420 - 4622 I - 7/90 wurde das Anzeigeverfahren (§ 11(3)
BauGB) abgeschlossen.

Mit dem Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bayreuth
vom 08. Februar 1991 Nr. 3 wurde die Flächennutzungsplan-
änderung wirksam bzw. trat der Bebauungsplan in Kraft (§§ 6(5) bzw. 12
BauGB).

1.2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann in etwa wie folgt umschrieben werden:

Er reicht im Norden bis an die Stadtgrenze zu Bindlach und im Bereich der geplanten Straßenkreuzung noch darüber hinaus; im Süden bis an die BAB-Anschlußstelle Bayreuth-Nord/großer Kreisel;

Er beginnt - von Ost nach West gesehen - in der Bundesstraße B 2/Bindlacher Allee und endet an der Autobahn A 9.

Im Zuge des Erörterungsverfahrens (§ 3(1) BauGB) war aus verkehrsplanerischen Gründen im Bereich der geplanten Bundesstraßenkreuzung eine Erweiterung des Geltungsbereiches vorzunehmen. Betroffen sind Grundstücke der Gemarkung Bindlach in Teilflächen. Insgesamt beinhaltet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nunmehr - ganz oder teilweise (TF) - die nachfolgend aufgeführten Grundstücke der Gemarkung Bayreuth und Bindlach:

Gemarkung Bayreuth: 2601, 2641 TF, 2642/29, 5275/38 TF, 5275/42, 5275/43, 5607, 5608, 5609/1, 5616, 5617, 5618, 5619, 5620, 5621, 5622, 5623, 5625 TF.

Gemarkung Bindlach: 275/49 TF, 275/79 TF, 543 TF, 543/1 TF, 603 TF, 604 TF, 605 TF, 606 TF.

2. Vorhandene Bauleitplanung:

Gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan von 1978:

"Fläche für die Landwirtschaft". (S. hierzu Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 43).

Verbindliche bauleitplanerische Festsetzungen (Bebauungsplan) gab es bis dato nicht.

3. Bestand im Geltungsbereich:

3.1. Gelände, Bewuchs:

Das Gelände ist - abgesehen von Böschungen für Straßenkörper - für diese Region außergewöhnlich flach. Es gibt Wiesen und Felder und einen offenen Entwässerungsgraben, der im Zuge der Neubaumaßnahme verlegt werden soll. Im Osten liegt - nur teilweise betroffen - die denkmalgeschützte Bindlacher Allee mit ihrem zu erhaltenden Baumbestand.

3.2. Straßen, Wege:

- im Osten teilweise die Bundesstraße B 2 (Bindlacher Allee)
- in Nord-Süd-Richtung der Weg "Brandgasse"
- in Ost-West-Richtung der Weg "Weiherdamm"
- Feldwege

3.3. Eigentümer: (Stand: April 1990)

Grundstückseigentümer sind die Bundesrepublik Deutschland, der Freistaat Bayern, die ev.-luth. Pfarrpfündestiftung Bindlach, die Stadt Bayreuth sowie Privatpersonen.

4. Planinhalt:

In Höhe der Einfahrt zum Bindlacher Gewerbegebiet soll eine neue Straßenkreuzung ausgebaut werden. Von dort wird das Plangebiet über eine vor dem Sondergebiet (SO-Milchhof) endende Stichstraße erschlossen. Die Nord-Südachse wird nördlich bis zur Stadtgrenze hin verlängert, um die spätere Verknüpfung mit einem auf Bindlacher Seite möglicherweise entstehenden Industrie- oder Gewerbegebiet sicherzustellen.

Die Querverbindung über die Autobahn zur Weiherstraße stellt eine weiterführende, zukunftsorientierte Planung dar, die für die Erschließung und Realisierung des Baugebietes innerhalb des Geltungsbereiches nicht von grundlegender Bedeutung ist. Sie liegt deshalb nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes; eine Anschlußmöglichkeit für später soll jedoch im Bebauungsplan (Geltungsbereich) sichergestellt werden. Der Bau einer entsprechenden Autobahnbrücke ist in der nächsten Zeit aus finanziellen Gründen nicht möglich.

Die vorhandene Autobahnbrücke am Weiherdamm wird durch einen Fuß- und Radweg mit dem geplanten Wendepunkt verbunden. Von hier aus wird der Fuß- und Radweg in Verbindung mit der Stichstraße weiter bis zu deren Einmündung (Straßenkreuzung) in die B 2 geführt. Von dort gelangt man nach Überquerung der B 2 in den vorhandenen Fuß- und Radweg "Bindlacher Allee", einer die Bundesstraße begleitenden Verbindung zwischen Bayreuth und Bindlach. Die alte geradlinige Verbindung zwischen der Weiherdammbrücke und der B 2 kann nicht beibehalten werden, da eine entsprechende Überquerung an der freien Strecke der B 2 aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht mehr möglich ist.

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die Notwendigkeit der Ausweisung neuer Industrieauflähen (GI) sowie einer Sonderbaufläche (SO-Milchhof) ist unter Abschnitt 1 beschrieben.

Festgelegt wurde jeweils eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine Baumassenzahl von 6,0. Zulässig sind Sattel- und Pultdächer (SD, PD) bis zu 30 ° Dachneigung sowie Flachdächer. Die Angaben der höchstzulässigen Bebauungsdichte, der Dachformen sowie der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) entsprechen städtebaulichen, wirtschaftlichen und technischen Gesichtspunkten.

Die Abgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszonen), erfolgte nach straßenrechtlichen Erfordernissen. Die Bauverbotszone nördlich der Autobahnanschlußstelle wurde in Form und Tiefe so festgelegt, daß spätere Straßenumbaumaßnahmen vom Straßenbaulastträger durchgeführt werden können. Die Behörde plant einen den aktuellen und prognostizierten Verkehrsströmen gerechten Umbau des großen Verkehrskreisels samt Anschlußbereiche. Da während der Bebauungsplanaufstellung exakte Straßenplanungsdaten noch nicht vorlagen, war es nicht möglich, die Umbauplanung im Bebauungsplan bildlich darzustellen. Vermittels der speziellen Bauverbotsabgrenzung wird jedoch die längerfristige Straßen-Umbaumaßnahme sichergestellt.

Auf dem Betriebsgrundstück des Milchhofes mit einer Fläche von rd. 45 000 m² entsteht eine bauliche Anlage, deren Hauptbaukörper aus technischen Gründen (Fertigungsstraßen) gemäß Planeintragung in Längsrichtung Nord/Süd angelegt wird. Zu erwarten sind Gebäude mit Höhen von bis zu 8 m; einzelne Bauteile können bis zu 12 m hoch werden. Eine ähnliche Höhenentwicklung wird auch auf den Industrieaufläichen erwartet.

4.3. Grünplanung

Die Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Einzelbaumpflanzungen, Bindungen für die Bepflanzung sowie einer prozentualen Begrünung der Baugrundstücke erfolgten nach städtebaulichen, gestalterischen und naturschützerischen Gesichtspunkten, ebenso die Festsetzung, daß großflächige Fassaden oder Fassadenteile mit Kletterpflanzen zu begrünen sind.

Der Baumbestand der denkmalgeschützten Bindlacher Allee wurde nachrichtlich als zu erhaltend im Bebauungsplan - soweit den Geltungsbereich betreffend - übernommen. Das Bodengrün im Bereich dieser Bäume ist Bestand im Wechsel von Fahrbahn/Grünstreifen/Fuß- und Radweg/Grünstreifen; evtl. notwendige Schutzabstände sind dadurch gegeben.

4.4. Kosten:

Die Erschließungskosten für das Baugebiet betragen einschließlich Grunderwerb ca. 6 Mio. DM.

Sie gliedern sich wie folgt:

<i>Innere Erschließung</i>	ca.	2 000 000,00 DM
<i>Linksabbiegespur</i>	ca.	275 000,00 DM
<i>Verlegung Weiherdamm</i>	ca.	325 000,00 DM
<i>Verbindungsstraße zur Weiherstraße (mit Brücke)</i>	ca.	3 400 000,00 DM
	ca.	<u>6 000 000,00 DM</u>

5. Rechtsgrundlagen:

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132 - 1 - I) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).

Stadtplanungsamt:

