

**B E G R Ü N D U N G**

**zum Bebauungsplan Nr. 11/87 a  
"Gewerbegebiet Aichig"  
(Teilbereich I)**

**Begründung vom 10.07.1992 zum  
Verfahrensstand Satzungsbeschluss  
gem. § 10 BauGB.**

STAND FÜR PLANUNG: 10. Juli 1992  
ENTWURFSVERFASSER: Stadtplanungsamt Bayreuth

**1. Erfordernis der Planaufstellung**

**1.1 Zum Bebauungsplanverfahren (und Vorverfahren)**

Die gute wirtschaftliche Entwicklung zu Ende der 80er Jahre und die auch damit verbundene Standortverlagerung kleinerer und mittelständischer Unternehmen aus beengten innerstädtischen Lagen führte zu einer erhöhten Nachfrage nach Gewerbebauland. Gesichtspunkte des Umweltschutzes wie auch der planerischen Konfliktvermeidung und -bewältigung machen bei der hohen Siedlungsdichte im inzwischen "enger" gewordenen Bayreuther Talkessel die Ausweisung neuer zusammenhängender Gewerbeflächen immer schwieriger.

Für das 1976 mit der Eingemeindung Aichigs zur Stadt Bayreuth gekommene kleine Gewerbegebiet an der Kemnather- und Orionstraße wurde bereits 1979 das erste Bebauungsplanverfahren (Nr. 8/79 "Aichig Nordost") durch den Stadtrat eingeleitet. Veranlassung war die Einbeziehung von 2 Grundstücken - eines davon inzwischen mit der Fa. Reifen-Unger bebaut - die im wirksamen Flächennutzungsplan zur Abrundung des Gewerbegebietes vorgesehen waren. Da sie auf Stadtgebiet und damit außerhalb der Gemeindehoheit lagen, waren sie nicht im Bebauungsplan der früheren Gemeinde Aichig enthalten. Ein weiteres Ziel dieses Verfahrens war die Umwidmung von Industriegebiet (GI) zu Gewerbegebiet (GE) i.S. der Baunutzungsverordnung, um Immissionskonflikte mit den gegenüberliegenden Wohngebieten zu vermeiden bzw. abzumildern.

In diesem Vorverfahren Nr. 8/79 "Aichig Nordost" fanden bereits eine frühzeitige Bürgerbeteiligung und eine öffentliche Auslegung statt. Aufgrund der durch das Baugesetzbuch teilweise geänderten planungs- und verfahrensrechtlichen Vorschriften wurde im Herbst 1987 das Bebauungsplanverfahren unter der Nr. 11/87 nach dem Baugesetzbuch neu eingeleitet. Dazu fand dann im Februar/März 1988 eine weitere öffentliche Auslegung statt.

Ergebnis dieser Auslegung war die Aussetzung des Verfahrens bis zur hinreichenden Klärung der Abwasserproblematik der Stadtteile Aichig und Seulbitz, die beide am sog. Eremitagesammler angeschlossen sind.

Der aktuelle Anlaß zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens "Gewerbegebiet Aichig" war ein Investitionsvorhaben der Spedition Steinbach, die den Bau einer Umschlag- und Lagerhalle mit Gleisanschluß unmittelbar neben der Bahnlinie Bayreuth - Weiden beabsichtigt.

## 1.2 Planunterlagen und räumliche Geltung

Der Bebauungsplan liegt im Bereich der Katasterblätter Nordost 86.2 Nrn. 7, 8, 12 und 13.

Der Geltungsbereich ist im Plan vom 05.09.1990, Stand vom 10.07.1992 durch eine dicke Balkenlinie dargestellt.

## 2. Vorhandene Bauleitplanung und Bestand im Geltungsbereich

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth stellte das Gebiet als Industriegebiet (GI) dar und enthielt bereits eine Erweiterung um zwei in der Gemarkung St. Johannis liegender Grundstücke. Die im Parallelverfahren durchgeführte Flächennutzungsplanänderung Nr. 10 sieht eine Erweiterung des Gewerbegebietes Aichig nach Westen und Norden vor. Der Bereich östlich der Orionstraße wird wieder entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

## 2.2 Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan der früheren Gemeinde Aichig ist am 25.04.1960 inkraftgetreten, eine Änderung und Ergänzung dieses Planes von 1973 wurde durch das Landratsamt Bayreuth am 14.03.1974 genehmigt. In diesem Bebauungsplan "Industriegebiet" der früheren Gemeinde war das gesamte Plangebiet in den Fluren "Weiher" und "Moosäcker" als Industriegebiet ausgewiesen.

Dieses Industriegebiet war zur freien Landschaft hin durch eine zwingend festgesetzte "Bepflanzung als Abschirmung" abzugrenzen. Diese Bepflanzung war festgesetzt auf der Fläche zwischen den Baugrenzen und dem Geltungsbereich des alten Bebauungsplanes. Dieser Pflanzstreifen hätte damit zwischen 10 und 15 m durchschnittliche Tiefe. Er wurde nie verwirklicht!

## 2.3 Topografie und Baubestand

Das im Bereich zwischen der Kemnather Straße und der Bahnlinie Bayreuth - Weiden gelegene Gelände ist relativ eben. Der größte Teil stellt eine Talführung ehemaliger Weiherflächen (siehe Flurnamen) dar. Im Bereich der Firmen "Autonova" und "Reifen-Unger" wurde das Gelände in der Vergangenheit künstlich aufgefüllt. Nach Westen zum Moosäcker hin bildet sich ein kleiner Hügel. Hier steht dann mittlerer Burgsandstein an. (Quelle: geologische Karte von Bayern 1 : 25 000, München 1977).

Alle Gewerbeflächen in der westlichen, d.h. der realisierten Hälfte des alten Bebauungsplanes sind bebaut. Abgesehen von einem ehemaligen Betriebswohnhaus dienen alle anderen Gebäude gewerblicher bzw. industrieller Nutzung.

## 2.4 Grundstücke und Grundbesitz

Die Grundstücke befinden sich alle im Privatbesitz. Dabei kam es in jüngerer Zeit zur Veräußerung größerer Flächen. Der Grunderwerb zur Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen wurde eingeleitet und bereits teilweise vollzogen.

### 3. Planinhalt

#### 3.1 Allgemeines

Die nunmehr vorliegende Planung mit Stand vom 10. Juli 1992 beschränkt sich auf den Teilbereich des Gewerbegebietes Aichig, für den größtenteils ein alter rechtskräftiger Bebauungsplan bestand und die in diesem Umfang noch als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt gelten kann.

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden bis unmittelbar an die Bahnlinie und nach Westen in Richtung B 22/Wunaustraße soll einen Ausgleich für die wegen der Erhaltung der Schachblumen entfallenden Gewerbeflächen schaffen. Wegen noch nicht abschließend geklärter Fragen hinsichtlich des Industriegleisanschlusses mit der Bundesbahn und von Naturschutzbelangen mußte dieser Bereich abgetrennt werden und wird als Teilbereich II des Bebauungsplanverfahrens 11/87 a weiterbearbeitet.

#### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 3.2.1 Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Der nördliche Teil der Bauflächen - zwischen Orionstraße und der Bahnlinie - ist als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Hier besteht mit der umgebenden Landwirtschaft und den großen Abständen zur Wohnbebauung ausreichender Emissionsschutz. Im Hinblick auf den Bahnanschluß und den ansässigen Speditionsbetrieb Steinbach war die Ausweisung als GI erforderlich.

Zulässig sind Gebäude mit Traufhöhe bis 10 m, was sonst einer dreigeschossigen Bebauung entsprechen würde. Neben den üblichen Flachdächern sind auch Satteldächer und Pultdächer zulässig. Dabei sind die Flachdächer zu begrünen, wenn sie über 500 m<sup>2</sup> Größe haben.

Als Maß der baulichen Nutzung sind die Grundflächenzahl mit 0,5 und die Geschößflächenzahl mit 1,2 festgesetzt.

### 3.2.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Die übrigen Flächen des Baugebietes sind bis auf ein Grundstück als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen bzw. umgewidmet worden, um den planungsrechtlichen Konflikt zu der fast unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung südwestlich der Kemnäther Straße zu mildern.

Dem Reparaturwerk und Ingenieurbüro Heinrich Esch wurde als von Anfang an ansässiger Firma eine Bestandsklausel gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO eingeräumt. Die Ausweisung Gewerbegebiet beeinträchtigt damit die Fa. Esch nicht mehr, verhindert aber die Neuansiedlung störender Betriebe in zu enger Nähe zur Wohnbebauung. Anzumerken ist außerdem, daß dem Stadtplanungsamt seit der Eingemeindung bis heute noch keine Beschwerden über Störungen durch die Fa. Esch oder anderer Betriebe bekanntgeworden sind. Der Immissionskonflikt ist daher mehr theoretischer Art und in der Praxis bisher nicht vorhanden. Die anderen Firmen (Reifen-Unger, Autonova, Tupperware und Getränkelager) erfahren durch die Umwidmung zum Gewerbegebiet keine Einschränkungen, da sie ohnehin im Gewerbegebiet (GE) zulässig sind.

Die Ausweisung Gewerbegebiet erlaubt gegenüber der früheren Ausweisung Industriegebiet (GI) nun auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Dies ist für die angrenzenden Wohnbereiche wesentlich günstiger als die im GI bisher zulässige Unterbringung von auch solchen Gewerbebetrieben, die für die Umgebung erhebliche Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben dürfen (vgl. § 9 (1) BauNVO mit § 8 (2) Nr. 1 BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990).

Auch Anlagen für sportliche Zwecke sind zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Geplant ist hier ferner ein im Gewerbegebiet zulässiges Stadtteilversorgungszentrum, welches neben einem Lebensmittel-Discounter und Läden zur Deckung des täglichen Bedarfes auch Gastronomie und Dienstleistungseinrichtungen (Apotheke, Bank, Frisör) umfaßt. Die ärztliche Versorgung in diesem Teil Bayreuths wird durch 3 Praxen (Allgemeinmediziner, Zahnart und Facharzt) entscheidend verbessert. Ein Fitness-Center, ein Kosmetikstudio sowie ein Hotel Garni sollen das Angebot abrunden.

### 3.2.3 Besonderes Wohngebiet (§ 4 a BauNVO)

Das in der Südecke des Plangebietes liegende ehemalige Betriebswohngrundstück Humski wurde in Übereinstimmung mit der parallel laufenden Änderung Nr. 10 des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) als sog. "Besonderes Wohngebiet" ausgewiesen. Der früher einmal vorgesehenen Ausweisung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO stimmte das Ordnungsamt (Umweltabteilung) im Hinblick auf die damit verbundenen Einschränkungen der - zwar nicht ausgeübten, aber zulässigen - Lärmemissionen der Firma Autonova und Esch nicht zu.

Da die Liegenschaft seit über einem Jahrzehnt nicht mehr als Betriebswohngrundstück, sondern nur noch als Wohngrundstück genutzt wurde und dieses Nebeneinander bisher ohne Probleme ging, bestand keine Veranlassung, die Wohnnutzung für die Zukunft aufzuheben oder zu untersagen. Da sich jeweils über die Straße ebenfalls Wohnhäuser befinden, sollte aus städtebaulicher Sicht die Wohnnutzung schon im Interesse der angrenzenden Wohngebiete erhalten werden (anstelle der "Alternative" eines Betriebes, der beispielweise seinen "zulässigen" Lärmrahmen voll ausnützt!). Der ansehnliche Baumbestand auf dem Grundstück hätte im Fall einer gewerblichen Umnutzung kaum erhalten werden können. Das im Vorgriff auf den Bebauungsplan im Befreiungswege genehmigte und inzwischen fertiggestellte Geschäftswohnhaus Rennemann/Wieland trägt nun zur Verbesserung des Ortsbildes bei.

Es wird auf den Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 10 verwiesen, der darlegt, daß die Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes die einzige legale Möglichkeit des Aneinandergrenzens von Wohnen und Gewerbe innerhalb eines Bebauungsplanes darstellt. Der Grundgedanke des Rechtswissenschaftlers Prof. Dr. Stich hierzu ist, daß in der Praxis entstandene verträgliche Situationen auch planungsrechtlich definierbar sein sollten.

### 3.2. Erschließung, Verkehr, Versorgung

Im Zusammenhang mit den Überlegungen für die Abrundung des Gewerbestandortes Aichig u.a. als Ausgleich für die wegen der Schachblume nicht nutzbaren Flächen wurde die Verkehrserschließung grundsätzlich

überdacht:

- Die Kemnather Straße kann im Bereich der jetzigen Einmündung der Orionstraße nur unter allergrößten Schwierigkeiten -wenn überhaupt- mit einer Linksabbiegespur ausgestattet werden.
- Für die jetzige provisorische Einmündung der Frankenwaldstraße in die Kemnather Straße sieht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2/75 (Grunau II) einen verkehrsgerechten Ausbau mit einer Linksabbiegespur vor. Hier bietet sich die Möglichkeit, ohne große Mehraufwendungen gegenüber der rechtskräftigen Planung des Bebauungsplanes 2/75 in Gegenrichtung eine Linksabbiegespur in das Gewerbegebiet vorzusehen.
- Der endgültige Ausbau der bisher nur provisorischen Einmündung der Frankenwaldstraße wird nach Abschluß der Bebauung (Kath. Pfarrzentrum, Evang. Filialkirche, restliches Neubaugebiet Fa. Zapf und Südaufbau sowie städtische Gemeinbedarfsfläche) ohnehin erforderlich werden.

Die geplante Kreuzung bietet die Möglichkeit einer späteren Ampelregelung des Verkehrs.

Diese neue Straßenführung stellt ein klares Verkehrskonzept dar. Durch den zweiten Anschluß der Orionstraße an die Kemnather Straße kann künftig der Lkw-Verkehr stadtauswärts kommend bereits am Ortsanfang von Aichig links in das Gewerbegebiet abbiegen. Dadurch wird eine geringe Verbesserung der innerörtlichen Verkehrslärmbelastung erzielt.

Die kanalmäßige Erschließung ist durch den neuen Kanalsammler im Bereich der Polarstraße (Sommer 1992) und dem Bau des Regenrückhaltebeckens Aichig (1991) mittlerweile gesichert.

Erstmalig wurde seitens der Stadt Bayreuth in einem Bebauungsplan festgesetzt, daß im Gewerbegebiet (GE) und im Industriegebiet (GI) aufgrund der begrenzten Trockenwasser-Abflußmenge des Eremitage-sammlers nur sog. "Trockenbetriebe" mit sehr geringem Schutzwasser-abfluß zulässige gewerbliche oder industrielle Schmutzwasser-Abflußspende beträgt  $q_g = 0,2 \text{ l}/(\text{s}\cdot\text{ha})$ . Die Einhaltung dieses Wertes ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.



Für die Elektrizitätsversorgung verlief die Versorgungsgebietsgrenze zwischen der EVO und den Stadtwerken Bayreuth im Plangebiet deckungsgleich mit der Gemarkungsgrenze zwischen St. Johannis und Aichig. Die EVO unterhielt in ihrem Bereich die Transformatorstationen "Orionstraße" und "Weiher". Zwischenzeitlich wird das gesamte Gebiet von den Stadtwerken Bayreuth versorgt.

### 3.3 Immissionsschutz und Grünordnung

Das Gewerbegebiet wird nach Westen (Mooshügel/Rollwenzelai) von einem breiten Immissionsschutzstreifen eingegrünt. Es ist vorgesehen, daß auf diesem Streifen auch große Laubholzarten gepflanzt werden. Vorgesehen ist die Anlegung und Unterhaltung durch die Stadt Bayreuth.

Im Osten läßt sich wegen des nicht möglichen Eingriffs in die Schachblumenwiese eine solche Pflanzung nicht anlegen. Doch sind auch hier große Abstände (170 bis 300 m) zu der Siedlungsreihe an der Polarstraße vorhanden.

Durch die Gebietsuntergliederung in Industrie- (GI) und Gewerbegebiet (GE) wurde eine Staffelung der störintensiven Nutzung weg von den großen Wohngebieten Aichigs vorgenommen.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes wurde im Westen bewußt nicht bis an die Kemnather Straße geführt, damit die einzelnen Siedlungsteile von Bayreuth auch weiterhin erlebbar bleiben (§ 1 (5) Nr. 4 und 7 BauGB). So ist es gewährleistet, daß nach dem bebauten Ende des Stadtgebietes (etwa Bahnübergang Königsallee) und dem Anfang und Ende von Colmdorf/Eichelberg schließlich Aichig/Grunau als eingeständiger Siedlungskern erkennbar bleibt. Da ganz Grunau hinter einem sehr gut bepflanzten Grünbereich mit Lärmschutzwall versteckt ist, beginnt der eigentliche erkennbare Ortsanfang erst im Bereich der Einmündung bzw. künftigen Kreuzung der Frankenwaldstraße/Orionstraße mit der Kemnather Straße.

Die Anlage der Grünzonen als öffentliche Flächen durch die Stadt Bayreuth gewährleistet allein deren Realisierung. Es ist eine Erfahrungstatsache, daß in Gewerbe- und Industriegebieten erhebliche



Defizite an Eingrünung bestehen. Seitens der Unternehmen wird hier nur selten Imagepflege betrieben.

#### **4. Planverwirklichung, Wirtschaftlichkeit, Kosten**

Da der Bebauungsplan größtenteils ein bestehendes Baugebiet beinhaltet, bezieht sich die Planverwirklichung vorrangig auf die rechtliche Sicherung der Erschließung für die neu hinzugekommenen Gewerbegrundstücke. Durch den geringen Flächenanteil der Verkehrsfläche im Verhältnis zu den damit erschlossenen Flächen ist eine gute Wirtschaftlichkeit der Erschließungsaufwendungen gegeben.

Stadtplanungsamt:

