

**Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung
Nr. 32 "Theodor-Schmidt-Straße 15"**

und

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7/87
"Industriegebiet St. Georgen/Bereich Kleiner Kreisel"
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/69 Teilbereich)**

1. Erfordernis der Planaufstellung:

1.1 Veranlassung

Industriegebiete dienen **ausschließlich** der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind (§ 9 Abs. 1 BauNVO).

Das Industriegebiet St. Georgen-West ist durch eine große Anzahl von Einzelhandelsbetrieben gekennzeichnet, die in Teilbereichen die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes in Frage stellen.

Nach den Vorschriften der BauNVO von 1977 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nur noch in Sondergebieten und in Kerngebieten zulässig (§ 7 + § 11 Abs. 3 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter den § 11 BauNVO fallen, sind je nach ihrer Versorgungsfunktion auch in reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie Mischgebieten zulässig.

Die Häufung von Einzelhandelsbetrieben im Industriegebiet stellt eine städtebauliche Fehlentwicklung dar, deren negative Auswirkungen sowohl auf den Verkehr als auch auf die Versorgungsfunktion der Stadtteilzentren und des integrierten innerstädtischen Geschäftszentrums nicht zu übersehen sind.

Diese stetig zunehmende Konzentration von Einzelhandelsbetrieben im Industriegebiet St. Georgen-West soll durch Aktualisierung und Konkretisierung der Festsetzungen älterer Bebauungspläne zum Stillstand gebracht werden.

Zur Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist dann nicht mehr die BauNVO von 1962, sondern die BauNVO von 1977

einschließlich dritte Verordnung zur Änderung der BauNVO von 1986 heranzuziehen. Dadurch ist die weitere Umnutzung von Industrieflächen in großflächige Einzelhandelsstandorte ausgeschlossen.

Neben den großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist jedoch aus den oben genannten Gründen auch die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihrer Verkaufsflächengröße im Industriegebiet als "Gewerbebetriebe aller Art" (§ 9, Abs. 2, Pkt. 1 BauNVO) zulässig wären, städtebaulich nicht mehr vertretbar.

Der große Kundenstrom zu den bestehenden Einkaufsmöglichkeiten für Endverbraucher im Industriegebiet St. Georgen-West ist auch für kleinere bzw. normale Einzelhandelsbetriebe attraktiv genug, um sich hier niederzulassen.

Das Ziel der Stadtentwicklung für Bayreuth ist der weitere Ausbau der historisch gewachsenen Innenstadt als Einkaufszentrum für Stadt und Umland neben den kleineren Stadtteilzentren mit ihren Versorgungsfunktionen für die Wohnbezirke.

Die zu beobachtende Entwicklung des Industriegebietes St. Georgen-West zu einem regionalen Einkaufszentrum für Endverbraucher widerspricht diesem Ziel und führt zu einer Umnutzung von Industrie- und Gewerbeflächen, die an anderer Stelle des Stadtgebietes mit erheblichen Nachteilen für die Bevölkerung und den Naturhaushalt neu geschaffen werden müssen.

Der generelle Ausschluß von weiteren Einzelhandelsbetrieben ist deshalb städtebaulich erforderlich, um die allgemeine Zweckbestimmung dieses Bereiches als Industrie- und Gewerbegebiet zu bewahren und in die Zukunft zu sichern (§ 1, Abs. 5 und 9 BauNVO).

Die bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz, wobei Betriebserweiterungen, die zur Sicherung des Bestandes erforderlich sind, zugelassen werden können.

1.2 Verfahrenshinweise

Die vom Stadtplanungsamt erstellten Vorentwürfe vom 06.11.1987 wurden dem Bauausschuß am 17.11.1987 zur Begutachtung vorgelegt. Entsprechend dem Gutachten des Bauausschusses beschloß der Stadtrat am 25.11.1987 die Einleitung der o. a. Bauleitplanverfahren. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 07.12.1987 bis einschließlich 04.01.1988 durchgeführt.

1.3 Planunterlagen, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Bayreuth im Katasterbereich NO 87-1, Blätter 5, 9, 10, 14, 15
NO 87-2, Blätter 6 und 11

- a) Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 32 umfaßt die vorhandene Lagerhalle Theodor-Schmidt-Straße 15 (Fl.Nr. 2530/2, Gemarkung Bayreuth) im Sondergebiet (SO), das in Industriegebiet (GI) zurückgestuft werden soll.
- b) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die Balkenlinie markiert, bunt dargestellt und beinhaltet die Fläche zwischen der Weiherstraße (südlicher Teil) bzw. städtisches Industriegleis und der Bundesautobahn Berlin/München. Die nördliche Abgrenzung verläuft zwischen den Grundstücken Theodor-Schmidt-Straße 15 und 17, die südliche Abgrenzung ist im Bereich Bernecker-/Königsberg-/Egerländerstraße.

Es sind folgende Flurnummern der Gemarkung Bayreuth betroffen (TF = Teilfläche): 2530, 2530/2, 2533 TF, 2534 TF, 2534/1, 2534/2, 2534/3, 2534/4, 2534/8, 2535, 2535/2, 2535/3, 2535/4, 2536 TF, 2537, 2537/4, 2539, 2555/2 TF, 2555/5, 2577, 2577/3, 2577/4, 2578, 2579, 2579/1, 2580, 2582, 2582/1, 2583, 2583/1, 2583/2, 2583/3, 2584, 2584/1, 2584/3, 2584/5, 2585, 2585/1, 2585/2, 2585/3, 2585/4, 2585/5, 2585/6, 2585/7, 2586, 2586/1, 2587, 2587/1, 2587/4, 2588, 2589, 2589/1, 2590, 2590/1, 2590/2, 2590/5, 2590/6, 2590/7, 2590/9, 2590/24, 2591, 2641/1 TF, 2641/3, 2642 TF, 2651, 2651/1, 2651/3, 2652, 2652/3, 2653, 2654, 2661, 2661/7.

2. Planziele:

2.1 Bestand im Geltungsbereich

Die meisten Grundstücke des Bebauungsplangebietes sind bereits bebaut und werden überwiegend der Ausweisung Industriegebiet (GI), Gewerbegebiet (GE) bzw. Sondergebiet (SO) entsprechend genutzt.

2.2 Vorhandene Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1978 ist nördlich der Bahnlinie Bayreuth-Warmensteinach Industriegebiet (GI), südlich davon Gewerbegebiet (GE) und die Grundstücke Riedingerstraße 21 und Theodor-Schmidt-Straße 15 als Sondergebiet (SO) ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3/69 Teilbereich wird in seiner gesamten Größe überplant. Der östliche Teil des eingeleiteten, jedoch nicht rechtskräftigen Bebauungsplanentwurfes Nr. 3/69 liegt ebenfalls im Geltungsbereich.

2.3 Planinhalt

Die bereits rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3/69 Teilbereich, wie Baugrenzen und Ausnutzungsziffern werden im wesentlichen beibehalten. Die vorhandene Lagerhalle Theodor-Schmidt-Straße 15 (Fl.Nr. 2530/2, Gemarkung Bayreuth) liegt im Sondergebiet (SO), das in Industriegebiet (GI) umgewandelt werden soll.

Im Industriegebiet (GI), bzw. Gewerbegebiet (GE) sollen gem. § 1 (5) und (9) BauNVO weitere zusätzliche Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sind in ihrem Bestand nicht betroffen.

- Fl.Nr. 2641/3 + 2651/1 + 2652 + 2652/3, Firma Knoll Manfred,
Bernecker Straße 65 und 65 a
Küchenstudio
- Fl.Nr. 2586 (Teilfläche), TTL, Sophian-Kolb-Straße 8
Tapeten und Teppiche
- Fl.Nr. 2579, Verwaltungsgesellschaft Dmoch & Co
(Fruchthof + Noworzyn), Egerländer Straße 20 - 26
Obst/Gemüse + Gebrauchsgüter
- Fl.Nr. 2587 + 2587/4, Fa. Motor Nützel GmbH, Theodor-Schmidt-Straße 6
Kfz-Zubehör + Werkstätten

- Fl.Nr. 2534/1, Fa. Wilczek Herbert, Theodor-Schmidt-Straße 14
Frischmarkt
- Fl.Nr. 2534/2, Fa. Albrecht (ALDI), Theodor-Schmidt-Straße 12
Lebensmittelmarkt
- Fl.Nr. 2534/3 + 2534/4, Fa. Huttarsch Lothar, Theodor-Schmidt-Straße 16
Gebrauchtwagen

Betriebserweiterungen im Einzelhandelsbereich, die über die Sicherung des Bestandes hinausgehen, sind nicht zugelassen.

Von der Sophian-Kolb-Straße ist eine neue Stichstraße mit Wendehammer zur Erschließung der Grundstücke Nitsch-Loher (Fl.Nr. 2587/1) und Hacker (Fl.Nr. 2586) vorgesehen.

2.4 Immissionsschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches dürfen keine gewerblichen Anlagen errichtet und betrieben werden, die für die Nachbarschaft, insbesondere für die Tabak- und Zigarettenfabrikation nachteilige Geruchseinwirkungen hervorrufen können.

2.5 Kosten

Für die Herstellung der neuen Stichstraße an der Sophian-Kolb-Straße sind ca. 270 000,-- DM veranschlagt (einschließlich Grunderwerb, Kanaltrasse usw.).

Stadtplanungsamt:

