

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 2/87
zwischen Kulmbacher Straße und
Drossenfelder Weg

1. Erfordernis der Planaufstellung:

1.1 Anlaß:

Im Jahre 1983 beabsichtigte eine auswärtige Teppichfirma im Stadtrandgebiet von Bayreuth an der äußeren Kulmbacher Straße einen Heimtextilienmarkt zu errichten. Seitens der Stadt konnte die benötigte Grundstücksfläche von rd. 3 000 m² nicht angeboten werden, ebensowenig konnte ein Hinweis auf freie Gewerbebauflächen gegeben werden. In der Folgezeit verschärfte sich noch die Nachfragesituation, so daß allgemein eine Suche nach Gewerbebauflächen begann. Das Gebiet **zwischen der äußeren Kulmbacher Straße (B 85) und dem Drossenfelder Weg** wurde nach den Voruntersuchungen zunächst als mögliches Gewerbegebiet in Betracht gezogen, während planerische Ansatzpunkte im Gebiet westlich der äußeren Kulmbacher Straße wegen städtebaulicher Nachteile aufzugeben waren.

1.2 Verfahrensgang:

Das Stadtplanungsamt erarbeitete zunächst 2 Bebauungsplan-Vorentwürfe:

- a) Erschließung des Gewerbegebietes zwischen der B 85 und dem Drossenfelder Weg direkt von der freien Strecke der B 85 aus.
- b) Erschließung des Gewerbegebietes vom Drossenfelder Weg aus.

Während der nachfolgenden Beteiligung einiger wichtiger Träger öffentlicher Belange stellten sich straßenrechtliche und ortsplanerische Schwierigkeiten in Bezug auf die Lösung a) heraus. Die Lösung b) erwies sich als die günstigere und wurde weiterverfolgt.

Neu hinzu kam Mitte 1987 das Bestreben, den neuen, bzw. auszusiedelnden Schlachthof innerhalb des geplanten Gewerbegebietes als Sondergebiet mit unterzubringen.

Mit Beschluß vom 16.12.1987 (Aufstellungs- und Zustimmungsbeschluß) beauftragte der Stadtrat die Verwaltung mit der Durchführung eines Flächennutzungsplanänderungsverfahrens (im wirksamen Flächennutzungsplan war das Baugebiet bislang als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt). Gleichzeitig leitete er durch Festlegung des Geltungsbereiches das Bebauungsplanverfahren Nr. 2/87 ein und stimmte dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 30 vom 13.11.1987 sowie dem Bebauungsplanentwurf Nr. 2/87 vom 20.11.1987 inhaltlich zu.

Zur Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB lagen beide Bauleitplanentwürfe in der Zeit vom 18. Januar bis einschließlich 12. Februar 1988 öffentlich zur Einsicht auf. In dieser Zeit wurden gem. § 4 (1) BauGB die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Aufstellung der Bauleitpläne beteiligt.

Aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 22.02.1989 (Auslegungsbeschluß) lag der Bebauungsplanentwurf Nr. 2/87 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 24.04.1989 bis 24.05.1989 öffentlich aus.

Am 19.07.1989 beschloß der Stadtrat den Bebauungsplan Nr. 2/87 als Satzung (§ 10 BauGB).

Mit Schreiben der Regierung von Oberfranken vom ^{30.10.1989} Nr. ~~420-4622C-6/89~~ wurde das Anzeigeverfahren (§ 11 (3) BauGB) abgeschlossen.

Mit dem Tage seiner Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ²⁷ vom ^{24.11.1989} tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB).

1.3 Geltungsbereich:

Ein Ergebnis des Erörterungsverfahrens (§ 3 (1) BauGB) war die Erkenntnis, daß bei der Straßeneinmündung Himmelkronstraße/Drossenfelder Weg noch eine nachträgliche Kurvenabflachung notwendig ist, um einen reibungslosen Ablauf insbesondere des künftigen Viehtransporterverkehrs (Schlachthof) zu gewährleisten. Aus dem Grundstück Fl.Nr. 3633/1 wird deshalb noch ein geringfügiger Anteil für Straßenland zwecks flächerer Ausrundung benötigt. Diese Teilfläche war in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit hineinzunehmen. Die hierfür notwendige Erweiterung des bisherigen Geltungsbereiches hat der Stadtrat am 22.02.1989 – zusammen mit der öffentlichen Auslegung – beschlossen. Der Bereich der räumlichen Geltung des Bebauungsplanes Nr. 2/87 stellt sich nunmehr ungefähr wie folgt dar:

Südöstlicher Ausläufer: Einmündungsbereich Himmelkronstraße/Drossenfelder Weg.

Westliche Grenze: Bundesstraße B 85.

Nördliche Grenze: Stadtgrenze und

östlicher Abschluß: Drossenfelder Weg.

Der vorbeschriebene Geltungsbereich beinhaltet ganz oder teilweise (TF) die nachfolgend aufgeführten Grundstücke der Gemarkung Bayreuth mit den Flurnummern:

1549/18 TF, 3592/4 TF, 3592/6 TF, 3632, 3632/2, 3633, 3633/1 TF, 3634, 3638/1, 3640, 3641, 3641/1, 3641/2, 3659 TF.

2. Vorhandene Bauleitplanung:

Die künftigen Bauflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der landwirtschaftlichen Nutzung zugeordnet (s. hierzu Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung). Rechtsverbindliche Bebauungsplanfestsetzungen sind hier nicht vorhanden.

3. Bestand im Geltungsbereich:

3.1 Gelände:

Das Gelände des künftigen Sondergebietes fällt ausgehend von einer ziemlich ebenen Mittellage nach westlichen, nördlichen und östlichen Richtungen um ca. 2 bis 3 m. Das übrige Gelände ist bis zur Hangkante am Drossenfelder Weg relativ flach.

3.2 Bewuchs:

Im Bereich künftiger Bauflächen befinden sich Wiesen und Felder, daneben (entlang des Drossenfelder Weges und in Nähe der Stadtgrenze) ein niederstämmiger Gehölzsaum. Dieses Mischwäldchen bedeckt den das Baugebiet zweiseitig umgebenden Geländeabsturz. Zwischen dem nördlichen Hangwäldchen und der Stadtgrenze befindet sich die zu erhaltende Grünfläche "Talaue Preuschwitzerin". Das Bächlein "Preuschwitzerin" ist ein aus südwestlicher Richtung kommendes und zum Roten Main hin fließendes Gewässer III. Ordnung.

3.3 Gebäude:

Auf den Grundstücken des Umspannwerkes (EVO) befindet sich je ein Gebäude; im östlichen ist die Netzleitstelle untergebracht, im westlichen eine Netzware und die Wohnung für einen Betriebsmonteur.

3.4 Eigentümer:

Die künftigen Baugrundstücke befinden sich derzeit im Eigentum der Stadt Bayreuth, ebenso die nebenliegenden Grünflächen.

4. Planinhalt:

4.1 Erschließung:

Die Baugebiete (SO, GE) sollen - ausgehend vom vorhandenen Drossenfelder Weg - über eine ca. 7 m breite Stichstraße mit Wendeschleife erschlossen werden. Diese Lösung hat sich als die städtebaulich günstigere erwiesen (s. hierzu Abschnitt 1.2). Die geplante Stichstraße wird im Hangbereich eine Steigung von ca. 10 % auf 80 m Länge

und einen höchsten Einschnitt von ca. 4 m aufweisen. Der vorhandene Drossenfelder Weg soll von der neuen Abzweigung bis zur nördlichen Stadtgrenze als Rad- und Fußweg weitergeführt werden. Entlang des Bauhofes soll der Rad- und Fußweg auf 3,10 m ausgebaut werden.

Das künftige Schlachthofgelände wird intern über einen Eigentümerweg erschlossen. Eigentümer der Wegefläche bleibt die Stadt Bayreuth.

Zur Bewirtschaftung des nördlichen Gehölzsaumes wird im Anschluß an dessen Innenrand noch ein Streifen (Forstweg) von i. M. 4 m Breite benötigt.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Den Hauptteil der Neubauflächen nimmt das Sondergebiet (sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO) mit ca. 23 440 m² Grundfläche ein. Die Ausweisung eines Sondergebietes war als planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung des Schlachthofes erforderlich, bedingt durch die ihm eigenen Betriebsabläufe und Auswirkungen (Schwerlastverkehr - Viehtransporter, Schlachtabfälle, besondere Abwässer etc.). Der jetzige Schlachthof im Innenstadtbereich ist nach heutigen, städtebaulichen Gesichtspunkten dort nicht mehr vertretbar. Bei der Festlegung des neuen Standortes spielten Gründe wie die randextreme Lage, eine relativ immissionsunempfindliche Nachbarschaft im näheren Umgriff und die Anbindung an eine Hauptverkehrs-Ausfallstraße (B 85) eine Rolle und Nähe der Kläranlage.

Der nördliche Bereich des geplanten Sondergebietes (s. Abschnitt 3.1 Gelände) wird um 2 bis 3 m aufgeschüttet. Damit soll die Höhendifferenz zur Entwässerungsebene der städtischen Kanalisation ausgeglichen werden.

Grundstücke, die der allgemeinen gewerblichen Nutzung (GE) vorbehalten werden, verbleiben mit einer Gesamtfläche von ca. 6 700 m². Hinsichtlich ihrer Nutzungsbeschränkung ist Abschnitt 4.3 "Immissionsschutz" zu beachten.

Die Grundstücke des Umspannwerkes der EVO-Energieversorgung Oberfranken (Bestand) werden als Flächen für Elektro-Versorgungsanlagen festgesetzt. Neu hinzu kommt nördlich im Anschluß an das Grundstück der EVO, Fl.Nr. 3641/1 ein Streifen von 20 m Tiefe. Die

gleiche Festsetzung gilt für das Grundstück Fl.Nr. 3641/2 nördlich der Kleingartenanlage, weil hier eine bauliche Nutzung wegen des vorhandenen Rangierportals der EVO, das jederzeit zugänglich sein muß, und der tief herabhängenden elektrischen Leiterseile nicht möglich ist. Das benachbarte Grundstück Fl.Nr. 3641 ist - ebenfalls wegen tiefhängender Leiterseile - als Gewerbebaufläche nur eingeschränkt nutzbar (s. Plan).

Die vorhandene Dauerkleingartenanlage "Mosing" soll um 3 bis 4 Gartenhausparzellen erweitert werden. Zwischen der Erweiterung und dem Gewerbegebiet wird eine unbebaubare Grünfläche von rd. 1 500 m² als Ausgleichsmaßnahme gemäß Abschnitt 4.3 festgesetzt.

Die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festlegung von Grund- und Geschoßflächenzahlen sowie durch Festlegung von maximal zulässigen First- und Traufhöhen, wie im Textteil des Bebauungsplanes erläutert. Die einzelnen Maßgaben erfolgten nach städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkten.

4.3 Immissionsschutz, Grünplanung:

Bei Schlachthöfen soll nach den Immissionsschutz-Richtlinien (TA-Luft) ein Mindestabstand von 350 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung **möglichst** nicht unterschritten werden. Diese Anleitung konnte weitestgehendst berücksichtigt werden. In einer Entfernung von ca. 315 m vom anzunehmenden Zentrum des Schlachthofes befindet sich im Bereich des Umspannwerkes lediglich eine Monteurswohnung. Bei der modernen, technischen Ausrüstung heutiger Schlachthofanlagen entsteht nur noch wenig Geruchsemission; eine unzumutbare Beeinträchtigung der Monteurswohnung ist daher nicht zu erwarten.

Das Wohngebiet "Maintalsiedlung" liegt ca. 700 m südöstlich des geplanten Schlachthofes. Aufgrund dieser Entfernung und der vorherrschenden Windrichtungen West, Südwest und Südost können störende Gerüche ausgeschlossen werden. Auch Wohngebiete von Heinersreuth liegen **nicht** in kritischer Nähe zum Schlachthof.

Eine gewisse Beeinträchtigung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und durch die Nachbarschaft neuer Gewerbegrundstücke erfährt u. U. die vorhandene Dauerkleingartenanlage "Mosing". Als Ausgleichsmaßnahme wird nach Abstimmung mit den Kleingärtnern eine private Grünfläche von rd. 1 500 m² mit der Zweckbestimmung "Gartenland" festgesetzt. Diese Grünfläche distanziert die geplante Gewerbebaufläche von den vorhandenen und geplanten Gartenhausparzellen. Sie ist absolut unbebaubar und muß zum Gewerbegebiet hin dicht abgepflanzt werden (Immissionsschutzpflanzung/Sträucher). Ansonsten ist sie als Ausgleichsbiotop anzulegen und zu belassen (Heimische Strauch- und Baumarten; einzelne Obstbäume möglich). Die Grünfläche ist als Zubehör zur Dauerkleingartenanlage zu betrachten und kann über diese erschlossen werden.

In unmittelbarer Nähe des Sondergebietes (Schlachthof) sind die geplanten Gewerbegrundstücke angeordnet. Hier müssen aus Gründen des Immissionsschutzes Wohnungen, die sonst nach § 8 BauNVO in Ausnahmefällen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig wären, ausgeschlossen werden (§ 1 (6) BauNVO). Es muß davon ausgegangen werden, daß solche Wohnungen, die ja nicht nur für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt wären, bedingt durch die Auswirkungen des nahen Schlachthofes eine unzumutbare Beeinträchtigung erfahren würden. Das beträfe weniger Geruchsbelästigungen, als vielmehr den durch Schwerlastverkehr (Viehtransporte) verursachten Lärm und das vor allem, weil auch in den Nachtstunden an- und abgefahren wird.

Neben dem geplanten Sondergebiet wird aus Gründen der Verkehrssicherheit entlang des Eigentümerweges, bundesstraßenseitig eine dichte Sicht- und Blendschutzpflanzung verlangt. Sie erfüllt zugleich städtebaulich-gestalterische Bedürfnisse. Weitere einzelne Pflanzbindungen sind aus gestalterischen Gründen notwendig.

Das Baugebiet ist nördlich und östlich von einem niederstämmigen Gehölzsaum umgeben; dieser ist aus naturschützerischen Gründen zu

erhalten. Die zwischen dem Gehölz und der Stadtgrenze liegende Talaue mit dem Bächlein "Preuschwitzerin" soll ebenfalls erhalten bleiben und weiterhin landwirtschaftlich genutzt, bzw. gepflegt werden.

4.4 **Kosten:**

Für die Erschließung des Baugebietes durch eine Stichstraße ausgehend vom Drossenfelder Weg werden Kosten in Höhe von DM 1 000 000,-- geschätzt.

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 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665), 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:

