PL 610/24 Nr. 3/86
610/22 Ä 25

Bayreuth, 3.6.1987
bg-ma

Erläuterungsbericht der Flächennutzungsplanänderung Nr. 25

und

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3/86

"Industriegebiet St. Georgen zwischen Riedingerstraße und Weiherdamm" (Änderung der Bebauungspläne Nr. 7/61, 7/64, 10/68 und Teilbereich 5/62)

1. Erfordernis der Planaufstellung:

1.1 Veranlassung:

Die Verfahren wurden durch den Wunsch der Fa. Benker ausgelöst, für ihre Großhandelslagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 2527/1, Theodor-Schmidt-Straße 31, eine Nutzungsänderung in einen Baumarkt durchzuführen. Das Grundstück liegt in einem im Jahre 1965 rechtskräftig festgesetzten Industriegebiet; maßgebend zur Beurteilung ist hier die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962. Darin sind - im Gegensatz zur BauNVO 1977 - Handelsbetriebe aller Art im Industriegebiet zulässig.

Die weitere Umnutzung der Industrieflächen in großflächige Einzelhandelsbetriebe soll ausgeschlossen werden.

1.2 Verfahrenshinweise:

In seiner Sitzung am 21.01.1986 empfahl der Bauausschuß dem Stadtrat, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7/64 "Industriegelände Nord", wo sich das Grundstück der Fa. Benker befindet, ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchzuführen.

Die Regierung von Oberfranken wurde zum Vorbescheidantrag über die Umnutzung der Großhandelshalle der Fa. Benker zur landesplanerischen Überprüfung gehört. Sie empfahl, den Geltungsbereich zu erweitern, um die planerischen Einwirkungsmöglichkeiten der Stadt durch Aktualisierung und Konkretisierung der Festsetzungen der älteren Bebauungspläne im Industriegebiet zu erhöhen.

Die vom Stadtplanungsamt erstellten Vorentwürfe vom 28.08.1986 wurden dem Bauausschuß am 23.09.1986 zur Begutachtung vorgelegt. Entsprechend dem Gutachten des Bauausschusses beschloß der Stadtrat am 01.10.1986 die Einleitung der o. a. Bauleitplanverfahren. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 20.10. bis einschließlich 14.11.1986 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG fand vom 23.3. bis einschließlich 23.4.1987 statt.

1.3 Planunterlagen, Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Bayreuth im Katasterbereich
Nordost 88-1, Blätter 24 und 25
Nordost 87-1, Blätter 4 + 5 + 9 + 10.

a) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die Balkenlinie markiert, bunt dargestellt und beinhaltet die Flächen zwischen der Bahnlinie Weiden (Opf.) - Neuenmarkt Wirsberg und der Bundesautobahn A 9. Die nördliche Abgrenzung bildet der Weiherdamm, die südliche Abgrenzung ist die Riedingerstraße.

Es sind folgende Flurnummern der Gemarkung Bayreuth betroffen (TF = Teilfläche): 2492, 2492/3, 2492/4, 2492/5, 2492/6, 2492/7, 2492/8, 2492/9, 2492/10, 2492/11, 2493, 2494, 2494/1, 2494/2, 2495, 2496, 2496/1, 2497, 2497/3, 2498, 2499, 2500, 2502, 2503, 2503/3, 2505, 2505/1, 2506, 2506/4, 2506/5, 2506/6, 2506/7, 2506/8, 2506/9, 2506/10, 2506/11, 2506/12, 2506/13, 2506/14, 2506/15, 2506/16, 2506/17, 2507, 2508, 2508/1, 2510, 2511, 2511/3, 2511/4, 2513, 2514, 2515/1, 2516, 2517, 2517/1, 2517/2, 2518, 2519, 2520 TF, 2521, 2523/2, 2525, 2526, 2526/2, 2527, 2527/1, 2527/2, 2527/3, 2528, 2529/1, 2529/2, 2531, 2533 TF, 2534 TF, 2540, 2642 TF.

b) Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 25 umfaßt die 3 vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Industriegebiet, die als Sondergebiete dargestellt werden sollen. Für das Industriegleis ist eine Verlängerung nach Norden vorgesehen. Die Lage der Kindertagesstätte Weiherstraße 17 wurde der Wirklichkeit entsprechend korrigiert.

Es sind folgende Flurnummern der Gemarkung Bayreuth betroffen (TF = Teilfläche): 2492/6 TF, 2494/1, 2497, 2497/3, 2506/12, 2506/13, 2506/16, 2513, 2519 TF, 2523/2 TF, 2525 TF, 2527/1

2. Planziele:

2.1 Bestand im Geltungsbereich:

Die meisten Grundstücke des Bebauungsplangebietes sind bereits bebaut und werden überwiegend der Ausweisung Industriegebiet entsprechend genutzt.

Zwischen Bundesautobahn und Theodor-Schmidt-Straße verläuft je 1 Hochdruck- und Niederdruck-Gasleitung.

2.2 Vorhandene Bauleitplanung:

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1978 ist der Planbereich überwiegend als GI (Industriegebiet) ausgewiesen.

Es existieren ältere Bebauungspläne Nr. 7/61, 7/64, 10/68 und Teilbereich 5/62.

2.3 Planinhalt:

Die bereits rechtskräftigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 7/61, 7/64, 10/68 und Teilbereich 5/62, wie Baugrenzen und Ausnutzungsziffern werden im wesentlichen beibehalten. Das bis zur Dieselstraße vorhandene öffentliche Industriegleis im Eigentum der Stadt Bayreuth soll nach Norden weitergeführt werden, um für die anschließenden Industrieflächen einen Gleisanschluß zu ermöglichen. Dabei ist über die Dieselstraße ein schienengleicher Übergang vorgesehen. Abweichend von den bisher rechtskräftigen Festsetzungen werden die großflächigen Einzelhandelsbetriebe, die überörtliche Versorgungsfunktionen wahrnehmen, z. B. Fl. Nr. 2527/1 (Praktiker Bau- und Heimwerkermarkt), 2497/3 und 2497 (Krone Baumarkt), 2494/1 und 2513 (Krone Verbrauchermarkt), als Sonderbauflächen ausgewiesen.

Für alle Sonderbauflächen werden die einzelhandelsrelevanten Geschoßflächen durch Festlegung einer max. zulässigen Höchstgrenze und der Branche verbindlich geregelt, um Nutzungsänderungen zugunsten anderer Handelsbranchen, die nachteilige Auswirkungen auf das integrierte Geschäftszentrum und die Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte oder auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung haben könnten, auszuschließen. Ebenso wird das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise festgelegt.

Im restlichen Industriegebiet sollen gem. § 1 (5) BauNVO weitere zusätzliche Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sind in ihrem Bestand nicht betroffen:

- Fl.Nr. 2506/4, Fa. Meyer, Weiherstraße 19
  Versandhandel

- Fl.Nr. 2506/17, Fa. Precklein, Filiale, Ottostraße 1 a
  Möbel-Einzelhandel

- Fl.Nr. 2492/7 und 2525, Fa. Scharfen Heinz, Dieselstraße 8
  Großhandel und Einzelhandel (Geschenkartikel)

- Fl.Nr. 2502, MAN Nutzfahrzeuge, Weiherstraße 21
  Groß- und Einzelhandel

- Fl.Nr. 2494/2 und 2492/5, Fa. Kreher, Dieselstraße 5
  Lederwarenfabrik, Groß- und Einzelhandel

Betriebserweiterungen im Einzelhandelsbereich sind nicht zugelassen.

In die Legende wurde ein Passus aufgenommen, der vor allem die Fa. Batberg vor nachteiligen Geruchseinwirkungen schützt. Für einen Teil des Geltungsbereiches ist diese Beschränkung bereits im Grundbuch eingetragen. Sie wird auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgedehnt.

2.4 Kosten:

Die Verlängerung des Industriegleises nach Norden ist mit 750 000,-- DM veranschlagt, wobei 400 000,-- DM im Geltungsbereich dieser Bauleitplanverfahren liegen.

Stadtplanungsamt:

Dohmann