

B e g r ü n d u n g
zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 24 und
zum Bebauungsplan Nr. 2/86 "Galgenäcker"
(Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14/71)

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Veranlassung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer neuen Lagerhalle der Fa. Benker an der alten Bindlacher Allee zu schaffen, soll die bisher landwirtschaftliche genutzte Fläche in ein Gewerbegebiet (GE) umgewandelt werden. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher sollen auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden.

1.2 Verfahrenshinweise

Der Stadtrat hat mit Beschluß vom 29.1.1986 die Durchführung eines Flächennutzungsplanänderungsverfahrens und eines Bebauungsplanverfahrens für den Bereich "Galgenäcker" beschlossen.

In seiner Sitzung am 18.2.1986 stimmte der Bauausschuß der Planung zu und beschloß die Darlegung und Anhörung gemäß § 2 a Abs. 2 Bundesbaugesetz (BBauG) auf der Grundlage der Pläne vom 17.2.1986 durchzuführen. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG wurde in der Zeit vom 30.6. bis einschließlich 25.7.1986 durchgeführt.

1.3 Planunterlagen, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Bayreuth, im Katasterbereich Nordost 87-2, Blätter Nr. 6 und 11. Der Geltungsbereich ist im Plan durch die Balkenlinie markiert, bunt dargestellt und beinhaltet eine dreiecksförmige Fläche zwischen der Autobahn Berlin-München und der alten Bindlacher Allee. Es sind folgende Flurnummern betroffen: 2592, 2593, 2642/9 und 2642/30 der Gemarkung Bayreuth.

2. Planziele

2.1 Bestand im Geltungsbereich

Die betroffenen Grundstücke sind nicht bebaut. Die entlang der alten Bindlacher Allee und entlang des nördlich verlaufenden Feldweges vorhandenen Bäume werden erhalten.

2.2 Vorhandene Bauleitplanung

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind im wirksamen Flächennutzungsplan 1978 und im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14/71 als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Das im wirksamen Flächennutzungsplan von 1978 dargestellte Landschaftsschutzgebiet entlang der Autobahn wurde gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Saaletal" im Gebiet der Stadt Hof und des Landkreises Hof vom 25.1.1982 (veröffentlicht im Regierungsamtsblatt Folge 3/82) aufgehoben.

2.3 Planinhalt

Der geänderte Planentwurf vom 27.10.1986 sieht vor, die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen der Autobahn Berlin-München in ein Gewerbegebiet (GE) umzuwandeln. Die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben wird ausgeschlossen. Die Baugrenze verläuft dreiecksförmig in einem Abstand von 40 m zur Autobahn (Bauverbotszone) und nach Norden in einem Abstand von 10 m zur alten Bindlacher Allee.

Entlang der Autobahn ist eine Abschirmpflanzung (Grünflächenanteil 100 %) mindestens 10 m breit vorgesehen, der Baumbestand an der alten Bindlacher Allee und am nördlich verlaufenden Feldweg wird erhalten.

Für eine Bebauung innerhalb der Baugrenzen gelten folgende Höchstwerte:

GRZ max. 0,6

GFZ max. 1,2

Vollgeschosse max. II

Traufhöhe max. 8 m.

Stadtplanungsamt:

