PL-610/24

Bayreuth, 31.07.85
tbm-wö

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 7/85
"Gewerbegebiet am Nordring"

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13/82 durchschneidet die vorgesehene Erschließungsstraße das Gelände zwischen der NSB und dem Main, wodurch eine kleinteilige Parzellierung möglich war. Im Hinblick auf die Interessen der Grundstücksbewerber erscheint es jedoch sinnvoll, diese Erschließungsstraße nach Osten an die Grenze des Geländes der NSB zu verlegen. Hierdurch verschiebt sich auch die Einmündung in den Stadtring Nord. Es ist deshalb erforderlich, in Teilbereichen sowohl den Bebauungsplan Nr. 8/78 für den Stadtring Nord wie auch den Bebauungsplan Nr. 13/82 "Eduard-Bayerlein-Straße/Nord" zu ändern.

1.1 Verfahrensgang

Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 16.07.1985 dem Stadtrat empfohlen, für die genannten Bereiche ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchzuführen. Der Einleitungsbeschluß erfolgt voraussichtlich in der Sitzung des Stadtrates am 31.07.1985. Dabei ist gleichzeitig die Zustimmung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 05.07.1985 vorgesehen.
Im Hinblick darauf, daß die geänderte Trassenführung bereits im Bebauungsplanverfahren Nr. 13/82 Gegenstand der Darlegung und Anhörung war und keine wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet bzw. die Nachbargebiete hat, soll auf die Darlegung und Anhörung gem. § 2 a (4) Ziff. 2 BBauG verzichtet werden.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Plan vom 05.07.1985 dargestellt und erstreckt sich auf das Gebiet in etwa zwischen dem Roten Main

und dem Gelände der NSB.
Die nachfolgenden Fl.Nrn. werden vom Geltungsbereich ganz oder teilweise (TF) erfaßt:
1494 TF, 1495, 1495/3, 1496 TF, 1499/6 TF, 1516 TF, 1520 TF, 1522 TF:

2. Vorhandene Bauleitplanung

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan weist dieses Gebiet im wesentlichen als Gewerbegebiet aus, im Norden sind Flächen für den Stadtring Nord und öffentliche Grünflächen vorgesehen.
Der Bebauungsplanentwurf ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Vorhandene Festsetzungen

Für das Gewerbegebiet bestehen die Festsetzungen des seit dem 03.02.1984 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13/82 "Eduard-Bayerlein-Straße/Nord".
Für den nördl. Teilbereich mit dem Stadtring Nord und der Anbindung des Sportgeländes bestehen die Festsetzungen des seit dem 26.10.1984 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8/78 "Stadtring Nord".

3. Bestand im Geltungsbereich

3.1 Gelände

Das Gelände ist im wesentlichen eben, es muß jedoch zur Bebauung durchschnittlich 2 m aufgefüllt werden, da es unter dem Hochwasserniveau liegt.

3.2 Baubestand

Das Gelände ist unbebaut, der Stadtring Nord ist bereits für den Verkehr freigegeben.

3.3 Eigentümer

Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Besitz der Stadt Bayreuth.

4. Planinhalt

Durch die Bebauungsplanänderung soll die Führung der Erschlies-

sungsstraße an die Erfordernisse für die Parzellierung angeglichen werden. Alle übrigen Festsetzungen der betroffenen Bebauungspläne werden übernommen.

4.1 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der bereits vorhandenen Eduard-Bayerlein-Straße aus, wobei eine Verlängerung in nord-westlicher Richtung mit einem Anschluß an den Stadtring Nord vorgesehen ist. Der Rad- und Fußweg längs des Mains hat über den vorhandenen Steg eine Anbindung nach Süden an die Hindenburgstraße und soll auch nach Norden an die neue Erschließungsstraße durch eine Querspange sowie an den Stadtring Nord durch eine Rampe angebunden werden.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Wie im wirksamen Flächennutzungsplan vorgegeben, wird das Gelände als Gewerbegebiet ausgewiesen, die Fläche für das Umspannwerk der EVO ist als Fläche für Versorgungsanlagen gekennzeichnet. Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Im einzelnen sind folgende Festsetzungen vorgesehen: Grundflächenzahl (GRZ) 0,7,
Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,4
Traufhöhe (TH) 10 m.
Als Dachform kommt für größere Gebäude das Flachdach (FD) bzw. ein Pultdach (PD) mit einer Dachneigung $\leq$ 15 ° in Frage. Für kleinere Gebäude, z. B. Wohngebäude für Betriebsinhaber, ist auch ein Satteldach (SD) mit einer Dachneigung bis zu 35 ° möglich.
Es ist die offene Bauweise vorgesehen, d. h. es sind auch zur seitlichen Grundstücksgrenze Abstandsflächen einzuhalten. Entlang der Erschließungsstraße ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, was in etwa einem Grundstücksanteil von 5 % entspricht. Es sollen aber auch innerhalb des Grundstückes Pflanzungen vorgenommen werden, um die optische Gliederung des Gewerbegebietes zu verbessern.

Das Gelände nördlich des Stadtringes Nord ist als öffentliche Grünfläche mit den Stellplätzen für den Sportplatz festgesetzt.

4.3 Emissionsschutz

Die nach den einschlägigen Vorschriften festgelegten höchstzulässigen Emissionsgrenzwerte für das Gewerbegebiet sind einzuhalten.

4.4 Kosten

Die Kosten für den Ausbau der Erschließungsanlage zwischen der bestehenden Eduard-Bayerlein-Straße und dem Stadtring Nord belaufen sich auf ca. 1,5 Mio. DM.

5. Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bayer. Bauordnung (BayBO) u. a. in der derzeit gültigen Fassung.

Stadtplanungsamt:

Dohmann