

Erläuterungsbericht/Begründung

zur Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 28/
zum Bebauungsplan Nr. 2/85
im Bereich "Am Bauhof"
(Änderung der Bebauungspläne Nr. 16/62 und 8/71)

1. Erfordernis der Planaufstellung:

1.1. Anlaß:

Bestrebungen, im Bereich "Am Bauhof" und "Peter-Henlein-Straße" großflächige Einzelhandelsbetriebe zu errichten, hatten den Stadtrat bewogen, die städtebauliche Zielsetzung in diesen herkömmlichen Gewerbegebieten zu überprüfen und die unter Abschn. 1.2. aufgeführten Beschlüsse zu fassen.

Bereits im Jahre 1982 hatte der Bauausschuß im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben im Industriegebiet St. Georgen die Verwaltung beauftragt, die in Frage kommenden Bebauungspläne an die Baunutzungsverordnung von 1977 anzupassen und die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben bzw. Verbrauchermärkten auszuschließen. Damals wie heute war zu befürchten, daß eine Häufung derartiger Objekte zu einer Gefährdung der Funktionsfähigkeit des innerstädtischen integrierten Geschäftszentrums führt. Die fußläufige Versorgung der Bevölkerung in den Wohngebieten, vor allem mit Gütern des täglichen Bedarf, wird dadurch ebenfalls beeinträchtigt.

Ziel und Zweck der ggst. Bauleitplanänderungsverfahren ist es, die allgemeine Zweckbestimmung der Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erhalten und die Neuansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben auszuschließen.

Im Bereich der Peter-Henlein-Straße wurde eine Bebauung beantragt, die den vorgenannten Planzielen, bzw. der allgemeinen Zweckbestimmung des dortigen Gewerbegebietes entgegen steht. Auch in anderen Teilen des künftigen Plangebietes besteht die Gefahr, daß durch Umnutzungsbestrebungen die Planziele beeinträchtigt werden. Der Stadtrat hat deshalb für den **gesamten Bereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 2/85 "Am Bauhof"** zur Sicherung der Bauleitplanung gem. § 14 (1) BBauG **eine Veränderungssperre erlassen.**

1.2. Verfahrensgang:

Zur Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 16/62 an die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen beauftragte der Stadtrat mit Beschluß vom

30.01.1985 die Verwaltung für dessen Geltungsbereich ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchzuführen (Bebauungsplan Nr. 2/85 Am Bauhof).

Am 01.10.1986 ergänzte der Stadtrat seinen Beschluß vom 30.01.1985 mit dem Auftrag, für drei Grundstücke zusätzlich **Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe** auszuweisen und den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 2/85 um einen **Teilbereich (Peter-Henlein-Straße) aus dem Bebauungsplan Nr. 8/71 zu erweitern**. Wegen der Ausweisung der Sondergebiete war es notwendig, im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan zu ändern (Änderungsentwurf Nr. 28 vom 29.09.1986).

Mit gleichem Beschluß hat der Stadtrat für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 2/85 eine **Veränderungssperre gem. § 14 BBauG erlassen** (s. Abschn. 1.1.).

Die Einschaltung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 (5) BBauG sowie die Beteiligung der Bürger nach § 2 a (2) BBauG erfolgte in der Zeit vom 20. Okt. bis einschl. 14. Nov. 1986.

Die öffentliche Auslegung gem. § 2 a (6) BBauG wurde aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 25. März 87 in der Zeit vom 9. März bis einschließlich 9. Apr. 1987 durchgeführt.

Am 26.08.1987 hat der Stadtrat der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 28 gem. Plan vom 20.01.1987 endgültig zugestimmt sowie den Bebauungsplan Nr. 2/85 vom 20.01.1987 Bereich "Am Bauhof" als Satzung beschlossen.

Die Regierung von Oberfranken hat mit Schreiben vom die vorstehenden Bauleitpläne genehmigt.

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bayreuth Nr. vom wurde der Bebauungsplan Nr. 2/85 Am Bauhof vom rechtsverbindlich.

1.3. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich wird von der Himmelkronstraße, dem Drossenfelder weg, der Straße "Am Bauhof" und der Kulmbacher Straße durchzogen. Er endet im Norden vor der Kläranlage, im Osten vor der Melanchthonstraße, im Süden mit der Kulmbacher Straße (B 85), der Peter-Henlein-Straße und dem Thurnauer Weg, im Westen vor den Grundstücken der EVO und mit dem Drossenfelder Weg im Bereich des Bauhofes. Der Geltungsbereich erstreckt sich ganz oder teilweise (TF) über die Grundstücke der Gemarkung Bayreuth mit folgenden Flurnummern

1549/18 TF, 1549/22 TF, 3592/3, 3592/5, 3633/1, 3647 TF, 3647/2 TF, 3647/3 TF, 3647/4, 3647/5, 3655/2 TF, 3659, 3685/1, 3685/2, 3685/3, 3685/4, 3685/5, 3686, 3687, 3687/1, 3687/2, 3687/3, 3687/4, 3688, 3688/5 TF, 3688/17, 3688/55, 3688/56, 3688/85, 3688/86, 3703/5 TF, 3709, 3709/3, 3709/4, 3710/1, 3710/2, 3710/4, 3716/2, 3703/8.

2. Vorhandene Bauleitplanung:

2.1. Flächennutzungsplan:

Er weist - ohne Angabe einer bestimmten Nutzungsart - ein Sondergebiet (SO) im Bereich des Möbelhauses Homa aus. Für alle anderen Grundstücke ist die gewerbliche Nutzung (GE) vorgegeben. Im Anschluß an die östliche Abgrenzung des Geltungsbereiches sieht der Flächennutzungsplan ein Mischgebiet vor.

2.2. Rechtsverbindliche Bebauungspläne:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes deckt das Plangebiet des aus dem Jahre 1966 stammenden Bebauungsplanes Nr. 16/62 bis auf eine kleine Grundstücksfläche (Garagenanlage Melanchthonstraße) ab und bezieht einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 8/71 Kulmbacher Straße-Bahnlinie Bayreuth-Thurnau aus dem Jahre 1977 mit ein. Dieser Bebauungsplan setzt in dem betreffenden Teilbereich gewerbliche Nutzung (GE) fest. Der Bebauungsplan Nr. 16/62 setzt insgesamt gewerbliche Nutzung fest.

3. Bestand im Geltungsbereich:

3.1. Gelände und Bewuchs:

Das Gebiet fällt im wesentlichen von Süd nach Nord, in Richtung auf die Rotmänniederung. Es ist abschnittsweise mit Baum und Gehölzstreifen bewachsen (s. Abschnitt 4.3.).

3.2. Gebäude und Nutzung:

Das Gebiet ist zum Großteil bebaut. Die Grundstücke werden nach derzeitigem Stand wie folgt genutzt:

Firma/Verwaltung	Straße	Gewerbeart
Münch	Himmelkronstraße	Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro (Handwerksbetrieb)
Homa	Himmelkron-, Ecke Kulmbacher Straße	Möbelhaus (Einzelhandel)
Stadt Bayreuth	Drossenfelder Weg	Bauhof
Groche	Am Bauhof	Farben-Großhandel
ARO	" "	Teppichböden, Tapeten, (Einzelhandel)
Böhner	" "	Baugeschäft: Büro und Lagerung

Homa	" "	Möbel-Abholmarkt (Einzelhandel)
Hacker	" "	Schlosserei
Maisel	" "	Transportunternehmen
Gradi	" "	Knopffabrik
Ofen Opel	" "	Büro, Ausstellung, Lagerung, Wohnungen
Rost, ehem. Schmidt	Am Bauhof bis Kulmbacher Str.	Gärtnerei-Teilfläche
Horn	Am Bauhof	Transportunternehmen
Schlenck	Kulmbacher-Ecke Himmelkronstr.	Leder-Großhandlung mit Möbel-Einzelhandel
Schuster	Peter-Henlein-Str.	Kfz-Handlung mit Werkstatt
Jehovas Zeugen	"	
Jost	"	Dental-Labor

4. Planinhalt:

4.1. **Erschließung, Verkehrsnetz:**

Das Gebiet ist bereits vollständig durch Haupt- und Nebenstraßen erschlossen.

Der Wendehammer - östlich des Homa-Möbelhauses - ist mit dem Mündungsbereich Am Bauhof/Kulmbacher Straße durch eine Rad- und Fußwegspange verbunden. Ab der Einfahrt zur Kläranlage beginnt der Rad- und Fuß-, bzw. Anliegerweg in nordwestlicher Richtung nach Heinersreuth. Die beiden R + F-Strecken sollen miteinander verbunden werden vermittelt durch eine Verbreiterung des vorh. Gehweges entlang des Bauhofes auf eine Breite von 3,10 m und auf eine Länge von ca. 165 m.

Sollte das geplante Gewerbegebiet zwischen Äußerer Kulmbacher Str. und Drossenfelder Weg **nicht** realisiert werden, kann auf den geplanten Ausbau verzichtet werden. Im Bereich der Sackstr. östlich des Homa-Geländes ist - da nur sehr schwach befahren - der Ausbau des Gehweges zu einem Rad- und Fußweg **nicht** notwendig.

4.2. **Art und Maß der baulichen Nutzung:**

4.2.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO):

Wegen der Erhaltung der allgemeinen Zweckbestimmung der Gewerbegebiete (s. Abschn. 1.1.), waren hier Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher (Einzelhandelsbetriebe) auszuschließen. Vorhandene und

genehmigte Einzelhandelsbetriebe sind davon nicht betroffen. Jedoch ist die Erweiterung vorhandener Einzelhandelsbetriebe unzulässig, soweit hierbei eine Vermehrung von Hauptnutzflächen stattfindet. Gemäß DIN 277 Bl. 1 "Grundflächen und Rauminhalte von Hochbauten" ist unter "Hauptnutzfläche" (HNF) derjenige Anteil der Netto-Grundrißfläche (NGF) zu verstehen, welcher der Hauptnutzung dient; in diesem Fall dem Verkauf mit Ausstellung. Die NGF ist die nutzbare Grundfläche zwischen begrenzenden Bauteilen.

4.2.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO):

Sie waren festzusetzen, um einerseits einen beantragten und zu genehmigenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Am Bauhof 4) zu ermöglichen und um andererseits eine letzte Erweiterungsmöglichkeit für diese Nutzungsart bereitzustellen. Somit ergaben sich 3 Sondergebiete von denen eines auf das vorh. Möbelhaus Homa entfällt.

Für die Sondergebiete waren Art der Nutzung und Zweckbestimmung festzusetzen und darzustellen, woraus sich branchenbezogene Festsetzungen ergaben, z. B.: "Handel (Baumarkt)".

Betriebe mit Verkauf von Lebensmitteln an Endverbraucher sind aus den in Abschn. 1.1. erläuterten Gründen auszuschließen.

4.2.3. Mischgebiet (§ 6 BauNVO):

Diese Festsetzung entstand als ein Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung. Sie war zu treffen wegen des benachbarten reinen Wohngebietes (WR) an der Melanchthonstraße. Dadurch kann vermieden werden, daß das WR zu hohe Immissionswerte ertragen muß. Weiter südlich zur Kulmbacher Straße hin hat das Gebiet jedoch mehr den Charakter eines Mischgebietes (Gewerbe, Wohnen, Straßenverkehr - B 85), so daß hier Konfrontationen mit der vorhandenen und geplanten Nutzung an der Straße "Am Bauhof" nicht zu befürchten sind.

4.2.4. Maß der baulichen Nutzung, gestalterische Festsetzungen:

Zur unempfindlicheren Kläranlage hin war eine etwas größere Firsthöhe zuzulassen.

Für den Baumarkt wurde eine maximal zulässige Geschoßfläche festgelegt. Die Definition dieser Geschoßfläche erfolgt gem. § 20 BauNVO.

Die Festlegung von Dachform und Dachneigung erfolgte aus bestandsorientierten und gestalterischen Gesichtspunkten.

4.3. Grünplanung:

Außer den Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern enthält der Bebauungsplan Pflanzgebote an der Grenze des Mischgebietes zum benachbarten reinen Wohngebiet. Hier soll durch Vegetation eine natürliche Abgrenzung von der mehr gewerblichen zur reinen Wohnnutzung sowie ein gewisser Sichtschutz erreicht werden.

Die textliche Festsetzung, bzgl. Pflanzungen auf den noch freien Baugrundstücken, dient der landschaftsgerechten Einbindung der Bauten und der Verbesserung des Arbeits- und Wohnumfeldes. Die drei Pflanzgebote südlich des Baumarktes wurden aus stadtgestalterischen Gründen aufgenommen.

4.4. Kosten:

Für den möglichen Ausbau des Gehweges am Drossenfelder Weg zu einem Rad- und Fußweg wurde ein Kostenaufwand von DM 25 000,-- geschätzt.

5. Rechtsgrundlagen:

Die Festsetzungen erfolgen nach dem Bundesbaugesetz (BBauG), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Stadtplanungsamt:

