

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 13/82

Gewerbegebiet Eduard-Bayerlein-Straße / Nord

1. Erfordernis der Planaufstellung:

Das Gelände zwischen dem Roten Main und der Neuen Spinnerei Bayreuth (NSB) ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Da diese Flächen einer Nutzung zugeführt werden sollen, ist es erforderlich, durch einen Bebauungsplan die Erschließungsanlagen sowie das Maß der baulichen Nutzung und sonstige Festsetzungen festzulegen.

1.1 Verfahrensgang:

Der Stadtrat beauftragte in seiner Sitzung am 15. 12. 1982 die Verwaltung, für den oben genannten Bereich ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Gleichzeitig stimmte er zu, auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 13. 12. 1982 die Darlegung und Anhörung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Dies erfolgte im Laufe des Februar 1983. Die dabei eingegangenen Stellungnahmen und Äußerungen führten zum Bebauungsplanentwurf vom 7. 6. 1983. Der Auslegungsbeschuß für diesen Entwurf ist für die Stadtratssitzung am 29. 6. 1983 vorgesehen.

1.2 Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich ist im Plan vom 7. 6. 1983 dargestellt und umfaßt das Gebiet, das in etwa begrenzt wird:

im Westen und im Norden vom Gelände der Neuen Spinnerei,
im Südwesten vom Roten Main,
im Südosten von der Eduard-Bayerlein-Straße,
im Osten von der Gutenbergstraße.

Die Flurnummern der vom Geltungsbereich erfaßten Grundstücke sind in der Anlage zur Begründung aufgeführt.

2. Vorhandene Bauleitplanung:

2.1 Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan weist den Talbereich als öffentliches Grün, das übrige Gebiet als Gewerbegebiet aus. Die Flächen für das Umspannwerk der BELG und für das städt. Elektrizitätswerk sind als Flächen für Versorgungsanlagen gekennzeichnet. Der Bebauungsplanentwurf ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Vorhandene Festsetzungen:

Für Teile der Eduard-Bayerlein-Straße bzw. der Gutenbergstraße bestehen Baufluchtlinien aus den Jahren 1890 bzw. 1938. Diese werden durch die neuen Straßenbegrenzungslinien aufgenommen, als Baufluchtlinien werden sie jedoch aufgehoben.

3. Bestand im Geltungsbereich:

3.1 Gelände:

Das Gelände ist im wesentlichen eben. Die bereits bebauten Bereiche sind aufgefüllt, während der restliche Teil ca. 2 m unter dem Hochwasserniveau liegt und zur Bebauung aufgefüllt werden muß.

3.2 Baubestand:

Im östlichen Planbereich sind verschiedene Betriebe angesiedelt, z. B. das Elektrizitätswerk und der Betriebshof für den Stadtverkehr, während der westliche Teil noch unbebaut ist.

3.3 Eigentümer:

Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Besitz der Stadt.

4. Planinhalt:

Ziel des Bebauungsplanes ist, die durch den Flächennutzungsplan vorgegebene Nutzung "Gewerbegebiet" mit den erforderlichen Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung, für Erschließungsanlagen und für Bepflanzungen und anderes zu detaillieren.

4.1 Erschließung:

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

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Wie im wirksamen Flächennutzungsplan vorgegeben, wird das Gelände als Gewerbegebiet ausgewiesen, wobei die Flächen für das Umspannwerk der BELG und das städt. Elektrizitätswerk als Flächen für Versorgungsanlagen gekennzeichnet werden. Dieses 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 $< 15^\circ$ in Frage. Für kleinere Gebäude, z. B. Wohngebäude für Betriebsinhaber, ist auch ein Satteldach (SD) mit einer Dachneigung $< 35^\circ$ 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 Bepflanzungstreifen 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.

4.3 Emissionsschutz:

Die nach den einschlägigen Vorschriften festgelegten höchstzulässigen Emissionsgrenzwerte für das Gewerbegebiet sind einzuhalten. In der Nähe von bestehender Wohnbebauung, insbesondere im östlichen Geltungsbereich, können unter Umständen die Grenzwerte im Einzelfall nicht ausgeschöpft werden. Die südlich der Eduard-Bayerlein-Straße vorgesehene Bebauung hat durch die Gebäudeform, die Gliederung der Wohnungsgrundrisse und die Gliederung der Nutzung den vorhandenen und bekannten Belastungen Rechnung zu tragen.

4.4 Kosten:

Die Kosten für den Ausbau der Erschließungsanlage belaufen sich auf ca. 2.150 000,-- DM.

5. Rechtsgrundlagen:

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

Stadtplanungsamt:



TF = Teilfläche

Fl.Nrn.

1407 TF	1496 TF
1456/4 TF	1499/4
1456/23 TF	1499/5
1460/2 TF	1499/6
1460/9 TF	1499/7
1463 TF	1499/8
1463/6 TF	1500
1463/7	1500/1
1470/4 TF	1502 TF
1494 TF	1516 TF
1495 TF	1520 TF
1495/2	1522 TF
1495/3	