

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplanentwurf Nr. 6/78  
Industriegebiet Weiherdamm

Bisheriger Verfahrensablauf:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30. 8. 1978 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 6/78 Industriegebiet Weiherdamm beschlossen.

Das Verfahren wird gemeinsam mit dem vom Gemeinderat Bindlach eingeleiteten Bebauungsplanverfahren für den anschließenden Bereich nördlich der Stadtgrenze durchgeführt, da die dort geplanten Vorhaben teilweise auf beide Gebiete übergreifen und somit der Koordinierung bedürfen.

Geltungsbereich:

Das künftige Industrieareal schließt unmittelbar an das vorhandene Industriegebiet Bayreuth - St. Georgen Nord an. Es wird im Süden vom ehemaligen Weiherdamm, im Westen von der Bahnlinie Bayreuth - Neuenmarkt/Wirsberg, im Norden von der Stadtgrenze zur Gemeinde Bindlach und im Osten von der Bundesautobahn München - Berlin begrenzt.

Die folgenden Grundstücke der Gemarkung Bayreuth werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt: Fl.Nrn.: 5625, 5626, 5627, 5628, 5629, 5630, 5631, 5632, 5633, 5634, 5635, 5635/1, 5636, 5637, 5638, 5639, 5640, 5641, 5642, 5654/3, 5654/4, 5670, 5671, 5672, 5717/3, 5727/26, 5727/34 Teilfl.

Ziel und Erfordernis der Planung:

Anläßlich der Umgemeindung einer unbebauten Fläche nördlich des

ehemaligen Weiherdammes aus dem Gebiet der Gemeinde Bindlach in das Stadtgebiet Bayreuth hat sich die Stadt Bayreuth vertraglich verpflichtet, die Weiherstraße im Industriegelände St. Georgen-Nord bis an die neue Stadtgrenze zu verlängern und damit die Verbindung mit der St.-Georgen-Straße in Bindlach herzustellen.

Um die Rechtsgrundlage für den genannten Straßenausbau, sowie für die bauliche Entwicklung in diesem im Flächennutzungsplan als Industriegelände ausgewiesenen Gebiet zu schaffen, hat der Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Es ist Ziel der Planung, den vorbereitenden Bauleitplan durch entsprechende Festsetzungen in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu konkretisieren und damit die Ansiedlung neuer Industrie- und Gewerbebetriebe, sowie die Umsetzung vorhandener Gewerbebetriebe, die durch ihre derzeitige Lage innerhalb bewohnter Gebiete als Störfaktor für die Umgebung wirken, zu ermöglichen.

#### Inhalt des Bebauungsplanentwurfes:

Der Planentwurf wurde aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt. Weiträumig gezogene Baugrenzen ermöglichen die Verwirklichung aller im Rahmen der Baunutzungsverordnung zulässigen Vorhaben. Auch hinsichtlich der in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen wurde auf Beschränkungen verzichtet. Bauliche Anlagen für Gewerbebetriebe aller Art können in offener oder geschlossener Bauweise mit einer Gebäudehöhe bis zu 10 m errichtet werden. Als Dachform sind sowohl Flachdächer, als auch flachgeneigte Satteldächer bis zu 15° Neigung zulässig.

Im südöstlichen Plangebiet zwischen BAB München - Berlin und ehemaligem Weiherdamm ist eine Tennis- und Squashanlage eines privaten Unternehmens vorgesehen. Diese Anlage besteht aus einer Halle und 6 Tennisplätzen. Im Gegensatz zum früher geplante Standort wird hier eine Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung durch Fahrverkehr vermieden.

Die schon seit längerer Zeit geführte Diskussion mit den zuständigen Behörden um den künftigen Standort für eine Verladeeinrichtung für militärische Schwerlastfahrzeuge hat nunmehr zu einem konkreten Ergebnis geführt. Es wurde Einigkeit erzielt, daß der Standortvorschlag der Stadt Bayreuth als günstigste Lösung weiter verfolgt werden sollte. Entsprechend diesem Vorschlag ist die Verladestation für militärische Schwerlastfahrzeuge im Bebauungsplanentwurf nördlich des ehemaligen Weiherdammes entlang der Bahnlinie Bayreuth - Neuenmarkt/Wirsberg ausgewiesen. Der Gleisanschluß ist in Verlängerung des Zuführungsgleises für die auf Bindlacher Gemeindegebiet geplante zentrale Müllverladestation möglich.

Der Hauptvorteil des genannten Standortes besteht darin, daß die Zu- und Abfahrt der militärischen Schwerlastfahrzeuge nicht mehr durch Wohngebiete führt und damit die erheblichen Lärmbelästigungen und Behinderungen des Straßenverkehrs innerhalb des Stadtgebietes entfallen. Die Militärfahrzeuge können nach Verlassen der Kaserne über die Staatsstraße 2181, die beiden Verkehrskreise, die Theodor-Schmidt-Straße und die Weiherstraße die Verladeanlage anfahren. Lediglich das letzte Teilstück der Zufahrt, der ehemalige Weiherdamm, ist auf einer Länge von ca. 150 m mit der Breite von 8,50 m und einem Wendepunkt panzerfest auszubauen. Über den Ausbau und über die Beteiligung an den mit ca. 300.000,-- DM geschätzten Kosten sind zu gegebener Zeit zwischen Stadt und Bundeswehr Verhandlungen zu führen.

#### Erschließung des Industriegebietes:

Die Hapterschließung des künftigen Industriegebietes erfolgt durch die Verlängerung der Weiherstraße nach Norden. In ihrem weiteren Verlauf erschließt diese Straße auf Bindlacher Gemeindegebiet die dort ausgewiesenen gewerblichen Flächen. Die Fahrbahnbreite beträgt 7,50 m.

Ein kombinierter Rad- u. Fußweg, sowie ein Parkstreifen begleitet die Straße an ihrer Ostseite. An der Westseite verläuft ein 2,25 m breiter Fußweg.

Als Zufahrt zur künftigen Müllverladestation auf Bindlacher Gemeindegebiet ist eine von der Haupteerschließungsstraße rechtwinkelig abzweigende Privatstraße mit 6,50 m Fahrbahnbreite geplant. Die Erschließung der Tennis- und Squashanlagen erfolgt über den ehemaligen Weiherdamm. Die vorhandene 4 m breite ausgebauten Straße ist hierfür ausreichend. Sie begleitet an ihrer Nordseite, abgesetzt durch einen Grünstreifen, ein neu anzulegender Fußweg.

Die Erschließungskosten belaufen sich auf ca. 1,5 Mill. DM.

#### Grünplanung:

Durch entsprechende textliche Festsetzungen wird zur Auflockerung der Baumassen und zur besseren Einfügung in die Umgebung die Eingrünung des Industriegebietes gefordert. Ein Flächenanteil von mindestens 10 % aller Baugrundstücke ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Desgleichen ist ein Pflanzgebot innerhalb der 40 m Bauverbotszone entlang der Bundesautobahn München - Berlin, sowie im Bereich der Panzerverladestation festgesetzt. Auf die Einhaltung dieser Festsetzungen ist ein besonderes Augenmerk zu richten, da sich die gewerblichen Flächen zum Teil im Landschaftsschutzstreifen der Bundesautobahn befinden.

#### Schallschutz:

Zum Schutze der Wohngebiete Bayreuth - Wundersgut und Bindlach, Ortsteil Stöckig, wird im neu ausgewiesenen Industriegebiet ein gegenüber dem zulässigen Planungsrichtpegel nach der Vornorm DIN 18005 reduzierter Gebietspegel von 65/60 dB(A) (Tag-/Nachtwert) festgesetzt.

Ferner werden bei Errichtung der Panzerverladestation Schallschutzmaßnahmen gefordert, die gewährleisten, daß der im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Gebietspegel nicht mehr als um 15 dB(A)

überschritten wird. Der Nachweis hierüber ist auf der Grundlage eines qualifizierten Schallschutzgutachtens im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Soweit erforderlich sind für die nächstgelegenen Wohngebäude westlich und südwestlich der Panzerverladestation Schallschutzmaßnahmen an Außenwänden und Fenstern auf Kosten des Betreibers der Anlage vorzunehmen.

Zur Abschirmung der geplanten Tennis- und Squashanlage gegen den Verkehrslärm der BAB München - Berlin sind im Bebauungsplan zwei Lärmschutzwälle mit Bepflanzung verbindlich festgesetzt, die von dem Eigentümer der Anlage herzustellen sind.

Stadtplanungsamt :

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Bolle', is written over a faint circular stamp. The signature is fluid and cursive.