

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 6/76 "Nürnberger Str./Universitätsstraße"

### 1. Erfordernis der Planaufstellung:

#### 1.1 Veranlassung und Planziele:

Hauptbeteiligter dieses Parallelverfahrens ist die Fa. Zapf. Die Firma hat sich im Verlauf der letzten Jahrzehnte von einem mittleren Baugeschäft zu einem großen Industrieunternehmen mit entsprechender Flächenausdehnung entwickelt. Seit Festlegung des Standortes für die zu errichtende Universität wurde von allen Beteiligten langfristig die Absiedlung des Betonwerkes erwogen. Die Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches 1974, Nachbareinwendungen bezügl. störender Schallemissionen des Werkes sowie die Zielsetzungen des damaligen Flächennutzungsplanentwurfes (1975) haben die Betriebsführung der Fa. Zapf veranlaßt, der Stadt ihre planerischen Vorstellungen - Bestandsschutz und notwendige Betriebserweiterungen - darzustellen. Als letztlich die städtebaulich wünschenswerte Maßnahme der Absiedlung des Betonwerkes auf Grund zu hoher Kostenbeteiligung der Stadt im März 1980 scheiterte, trug die Ausklammerung der Grundstücke Zapf aus dem förmlich festgelegten Entwicklungsbereich mit Verordnung vom 05.08.1980 durch die Bayer. Staatsregierung dieser Entwicklung Rechnung.

Ziel und Zweck der beiden Bauleitpläne ist es

- a) die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die die Entwicklungsinteressen der Firma Zapf berücksichtigen. Gleichzeitig sind in Abwägung der Belange mit allen Beteiligten die verschiedenen Gebietscharaktere einander anzugleichen und vor allem im gegenseitigen Interessenausgleich das Nebeneinander des Betonwerkes Zapf, der benachbarten Bebauung an der Nürnberger Straße und der Universität zu sichern.

- b) die städtebauliche Entwicklung im Bereich zwischen Prieserstraße und geplantem Lärmschutzwall nördl. der Fa. Zapf - einschl. Rekultivierung des Glasenweiher und Gestaltung als Biotop - und Absiedlung Fa. Bilsheim - neu zu ordnen.

## 1.2 Verfahrensgang

Bereits vor Gründung der Universität - im Mai 1966 und im November 1968 - befaßte sich der Bauausschuß und der Stadtrat mit der städtebaulichen Entwicklung im Bereich Nürnberger Straße, Universitätsstraße und Prieserstraße. In diesem Planungsbereich wurden die Flächennutzungsplanänderungen und die Bebauungsplanverfahren Nr. 10/66 und Nr. 2/68 eingeleitet, jedoch mit Beschluß des Stadtrates vom 26.11.1975 eingestellt, da sich neue Beurteilungsgrundlagen durch das Konzept des Generalverkehrsplanes und das Konzept des neuen Flächennutzungsplanes sowie der Nähe des Universitätsgeländes im Westen und der Bebauung im Osten ergeben haben.

Am 26.05.1976 faßte der Stadtrat den Einleitungsbeschluß zur "Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens und zur Änderung des Flächennutzungsplanes". Nach der Entscheidung der Nichtabsiedlung des Betriebes Zapf stimmte der Bauausschuß am 22.07.1980 einem Strukturkonzept, in dem eine optimale Erweiterungsfläche und die Betriebssicherung dargestellt wurden, zu. Nach mehreren Verhandlungen und Umplanungen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 24.11.1982 beschlossen, das Verfahren nach § 2 a Abs. 2 BBauG mit der öffentlichen Darlegung und Anhörung des Entwurfes Nr. 6/76 Variante A, durchzuführen und die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Ein Verfahren gem. § 8 Abs. 3 BBauG zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit durchzuführen. Folgende Festsetzungen waren noch einzuarbeiten:

- Die Traufhöhe der Gebäude ist im vorgesehenen Erweiterungsgelände mit 16 m zuzulassen.
- Das an der Nürnberger Straße bestehende Wohngebiet (WA) ist als Mischgebiet (MI) auszuweisen.

Nach Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses und der öffentlichen Darlegung und Anhörung lag der Bebauungsplanentwurf vom 19.11.1982 vom 31.01. - 01.03.1983 öffentlich auf. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Der Zustimmungsbeschluß des Stadtrates erfolgte am 14.12.1983 nach vorheriger Begutachtung durch den Bauausschuß. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 09.01. bis 09.02.84 durchgeführt. Der Satzungsbeschluß durch den Stadtrat erfolgte am 26. 6. 1985. Aufgrund durchgeführter Änderungen nach der öffentlichen Auslegung ist eine nochmalige Auslegung erforderlich.

### **1.3 Geltungsbereich:**

Die Abgrenzung bildet

im Norden die Mitte der Prieserstraße

im Osten die Mitte der Nürnberger Straße

im Westen die Mitte der Universitätsstraße

im Süden die Mitte der Dr.-Konrad-Pöhner-Straße.

Die genaue Geltungsbereichsgrenze ist im Bebauungsplanentwurf vom 19.11.1982, zuletzt geändert am 15.01.1985, dargestellt.

Der nord-östliche Bereich des Geltungsbereichs zwischen Prieserstraße und Bahnlinie liegt innerhalb des förmlich festgesetzten Entwicklungsbereiches.

Folgende Flurnummern liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

TF = Teilfläche

#### Gemarkung Bayreuth:

Fl. Nrn. 413, 1899, 1902 TF, 1946, 1946/2, 1947, 1947/6, 1948, 1949, 1950, 1950/1 TF, 1952 TF, 1952/8, 3329/2, 4741, 4741/1, 4744, 4744/1, 4744/2, 4744/3, 4744/4, 4745 TF, 4746, 4746/1, 4747, 4747/1, 4747/2, 4747/3, 4748, 4749, 4750, 4751, 4752, 4753, 4754, 4755, 4756, 4757, 4758, 4759, 4760, 4761, 4762, 4763, 4765, 4772 TF, 4859, 4860, 4861, 4863, 4864, 4865, 4866, 4867, 4867/1, 4868, 4869, 4870, 4872/1 TF, 4885, 4885/1, 4885/2, 4886 TF.

## **2. Vorhandene Bauleitplanung**

## **2.1 Vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 (3) BBauG wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der seit 1978 wirksame Flächennutzungsplan, der für den Bereich ein Anpassungsgebiet gem. § 62 StBauFG vorsieht, geändert. Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 12 wurde mit Bescheid vom 03.02.86 von der Reg. v. Ofr. bereits genehmigt.

## **2.2 Verbindlicher Bauleitplan - Bebauungsplan**

Im Nordosten grenzt ein bestehender, übergeleiteter Plan (WA/MI) gem. § 173 (3) BBauG an, anschließend existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 15/63 a (Prieserstraße/Nobelstraße als WA). Im Westen ist seit 1974 der Bebauungsplan Nr. 13/73 (Universitätsstraße) rechtsverbindlich, der gleichzeitig die Trasse der Dr.-Konrad-Pöhner-Straße und die Einmündung in die Nürnberger Straße festlegte. Im letztgenannten Bereich werden die verbindlichen Straßenbegrenzungslinien mit der Rechtskraft dieses Verfahrens aufgehoben.

## **3. Bestand im räumlichen Geltungsbereich**

### **3.1 Naturräumliche Gegebenheiten**

Der nördliche Bereich ist ziemlich eben. Der ursprüngliche Glasenweiher ist ausgetrocknet und wild bewachsen. Der Tappert fließt nach Norden - begleitet von viel Baumbestand - ab. Im süd-östlichen Teil des Geltungsbereiches steigt das vorhandene Gelände von 350 NN auf 363 NN stark an. Die erforderlichen Abgrabungen in diesem Bereich bedeuten einen starken Eingriff in die Topographie (s. 4.2). Im früheren Teilbereich ist der Sendelbach bereits ganz verrohrt, während der Tappert im südl. Teil, soweit die zu erhaltenden Bäume reichen, weiterhin frei läuft. Entlang der Universitätsstraße ist auf dem Firmengelände ein bis 15 m breiter Grünstreifen bereits angelegt.

### **3.2 Baubestand**

Im Areal zwischen Prieserstraße und bestehender Bahnlinie wurde 1982 in der nördl. Ecke ein PKW-Parkplatz der Fa. Zapf auf Widerruf genehmigt. Dicht am Kreuzsteinweiher existiert eine kleine Kleingartenanlage auf Pachtbasis. Gleichfalls widerruflich genehmigt ist ein Ausstellungsgelände für

Gartengeräte in der nord-westl. Ecke. Das Bundesbahngelände mit den Privatanschlüssen wird durch die unbesetzte Haltestelle Kreuzstein und die Absiedlung Bilsheim reduziert.

Der Bestand der Fa. Zapf gliedert sich von Norden nach Süden etwa wie folgt: Baumarkt, Bürogebäude, Mischanlage, Baustofflager, Stat. Rohrmaschinen und verschiedene Fertiger, Freiflächenrüttler, Werkhalle I mit Fertigern, Werkhalle III mit Steinmaschinen - Mischanlage - Hoch- und Tiefsilo. Vor allem das südl. Betriebsgelände weist zwischen den Gebäuden und Fahrstraßen große Lagerflächen für Betonfertigteile auf. Zusätzlich zu Lagerzwecken wird eine angepachtete Fläche von ca. 1,9 ha westl. entlang des Tapperts und ein Bereich südl. der Fertigungshalle 1 und ein Streifen südl. der Halle 3 verwendet.

Die Häuser Nürnberger Straße 50 bis 70 existierten bereits größtenteils, bevor sich die Fa. Zapf in der Nachbarschaft etablierte. Einerseits ist dort überwiegend eine Wohnbebauung vorhanden, andererseits aber neben 2 Gewerbebetrieben auch ein Omnibusunternehmen und neuerdings eine Büronutzung.

Der südl. ansteigende Bereich bis zur Dr.-Konrad-Pöhner-Str. wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Eine Existenzgefährdung besteht nicht, da von Seiten der Stadt kein Zwang zum Verkauf der Grundstücke ausgeübt wird.

### **3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Im Bereich zwischen Prieserstraße und Bundesbahngelände besitzt der Jean-Paul-Verein große Grundstücksflächen. Die Stadt ist Eigentümerin des Glasenweiher einschl. einem geringen Randbereich.

Südl. der Betriebsfläche der Fa. Zapf ist der landwirtschaftliche Betrieb Gräbner/Hahn der Besitzer der großen Fläche.

## 4. Planinhalt

### 4.1 Erschließung, Verkehr, Versorgung

Der gesamte Geltungsbereich wird von ausgebauten öffentl. Straßen umgeben. Eine Privatzufahrt - gegenüber der Einmündung Fraunhofer Straße ist für das künftige südl. Industrie- und Gewerbegebiet vorgesehen. Ebenfalls über eine Privatstraße angefahren wird das Ladegleis der Deutschen Bundesbahn und der Fa. Zapf.

Das im Gebiet Prieserstraße/Glasenweiher konzipierte Fuß- und Radwegenetz findet Anschluß an bestehende Wegeverbindung in Richtung Stadt und Universität. Die vorhandene Gashochdruckleitung ist bei den vorgesehenen Abgrabungen zu Lasten des Veranlassers tiefer zu legen.

### 4.2 Bauliche und sonstige Nutzungen

- a) Sicherung des jetzigen Besitzstandes der Fa. Zapf. Die Ausweisung der großen Grundstücksfläche erfolgt überwiegend als Industriegebiet (GI). Zulässig sind Geschoß- und Hallenbauten bis max. 16 m Traufhöhe, jedoch höchstens bis 367<sup>4</sup>/<sub>10</sub> m NN. Diese Höhe entspricht dem Einmündungsbereich Dr.-Konrad-Pöhner-Straße in die Nürnberger Straße. Ausnahme für technisch bedingte höhere Anlagen sind dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Als Dachform ist ein Satteldach 0 - 15 ° oder ein Flachdach möglich. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt: Grundflächenzahl 0,8, Baumassenzahl 5,0. Die Stapelhöhe für Betonfertigteile ist auf 5,0 m begrenzt - Ausnahmen sind zugelassen.

Zur Gliederung der Betriebsfläche ist es vorgesehen, einzelne Randbereiche im Norden zur Nürnberger Straße und im Süden zur Dr.-Konrad-Pöhner-Straße als Gewerbegebiet (GE) ausschließlich für Lagerzwecke mit Stapelhöhen bis 5,0 m auszuweisen.

- b) Ausweisung einer Erweiterungfläche für Industrie- und Gewerbe - im bisher gültigen Flächennutzungsplan als Anpassungsfläche vorgesehen - von ca. 6,7 ha bei Angleichung

dieser Flächen an die Ebene des vorhandenen Betriebsgeländes (351 - 352 NN). Bei den zugelassenen Traufhöhen sind dadurch Geländeabtragungen bis zu 10 m notwendig. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend 4.2 a) festgelegt. Die entstehenden hohen Böschungsflächen sind dicht zu begrünen.

- c) Ausweisung eines Mischgebietes (MI) - im bisher gültigen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen - für die bestehende Bebauung an der Nürnberger Straße. Auf Grund derzeitiger Nutzung (s. 3.2) und der schalltechnischen Untersuchungen bzgl. des Verkehrslärms der Nürnberger Straße ist die Ausweisung als WA nicht mehr zu vertreten. Zudem schließt ein MI entsprechend dem Flächennutzungsplan östlich an.

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt: GRZ 0,3 und GFZ 0,6. Die vorhandenen Dachformen - Sattel- und Walmdach 35 ° - 40 ° wurden übernommen. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen, soweit die offene Bauweise gewährleistet ist.

- d) Ausweisung eines Mischgebietes - im bisher gültigen Flächennutzungsplan als WA vorgesehen - mit einer Bebauungsmöglichkeit bis zu 3 Geschossen und einem Satteldach 35 - 40 ° entlang der Prieserstraße. Diese Grundstücke gehören ausschließlich dem Jean-Paul-Verein Bayreuth. Da dieser bauliche Anlagen für gemeinnützige, karitative und kirchliche (Wohnheime, Tagesstätten, Jugendfreizeitheime, Gemeinschaftshäuser) Zwecke begehrt, ist die Festlegung MI dem Eigentümer in seinem Sinne besser dienlich als ein WA.

Die vorgesehene offene Bauweise trägt den Belangen des Eigentümers an dieser wichtigen städtebaulichen Lage somit Rechnung. Auch die Fa. Franken-Consult kommt in ihrem Gutachten vom 15.04.1984 zu dem Ergebnis, daß ein WA schalltechnisch sehr problematisch ist. Das Maß der Nutzung beträgt dort GRZ 0,3 und GFZ 1,0. Gem. § 1 (5) BauNVO sind die im MI nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe für Endverbraucher nur dann zulässig, wenn die Nutzfläche 500 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Die notwendigen Stellplätze sind überwiegend in Tiefgaragen nachzuweisen. An der Ecke Prieser-/Universitätsstr. ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung

als Bolz- bzw. Allwetterplatz eingeplant. Zur weiteren Aufwertung des Areals trägt die beabsichtigte Rekultivierung des Glasenweiher als Biotop mit vorsichtiger Umgestaltung der Uferbereiche unter weitgehendster Berücksichtigung des vorhandenen Bewuchses - vor allem im südl. und östl. Teil - bei. Der künftige Ausbau ist in einem detailliertem Gestaltungsplan zu klären. Nördl. des Weiher ist die Einplanung eines erdgeschossigen Cafes vorgesehen, um dort die Erholungsfunktion vor allem für die angrenzende Bevölkerung, für Studenten und für die jugendlichen Bewohner der Jugendherberge und des Jean-Paul-Stiftes zu erhöhen. Eine größere Grünanlage mit Kinderspielplatz Richtung Nürnberger Straße trägt diesem Gedanken weiter Rechnung. Für den gesamten Teilbereich, der im festgesetzten Entwicklungsbereich liegt, gilt das Städtebauförderungsgesetz vorrangig. Die bestehenden Kleingartenanlagen sind zu gegebener Zeit aufzulassen.

Gemäß Schreiben der Regierung von Oberfranken vom 11.11.1963 ist das Gelände ohne Zustimmung keiner anderen Zweckbestimmung als kleingärtnerischer Nutzung zuzuführen.

## **5. Umwelt, Gesundheit**

Nach der Nichtabsiedlung des Betonwerkes Zapf ist es vorrangige Aufgabe des Verfahrens, Maßnahmen vorzusehen, die die Belange des Umweltschutzes weitgehendst berücksichtigen. Die Firma ist ein emittierender Betrieb, von dessen Anlagen starke Belästigungen - insbesondere Geräusche und Staub - ausgehen. Das Nebeneinander von Fa. Zapf und Bebauung Nürnberger Straße trägt von vornherein dem gesetzlichen Gebot, Industriegebiet und Wohngebiet nach Möglichkeit räumlich angemessen zu trennen, nur unzulänglich Rechnung. Durch die Festsetzung des Standortes der Universität - wodurch die Immissionskonflikte größer wurden - ist es erforderlich, mit dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme entsprechende Festsetzung zu treffen, so daß Funktion und Entwicklungsfähigkeit der Fa. Zapf und aller mittelbar und unmittelbar angrenzenden Randbereiche gesichert sind.



Als Emissionsschutzmaßnahmen zur Erreichung der zulässigen Gebietspegel sind vorgesehen

- im Norden zum Mischgebiet Prieserstraße (zul. 60/45 dB (A):  
Auf dem Gelände der früheren Fa. Bilsheim und teilweise auf dem Gelände der Deutschen Bundesbahn ist die Errichtung eines bis zu 7,0 m hohen bepflanzten Lärm- und Sichtschutzwalles vorgesehen, der direkt an die Böschung der Universitätsstraße neben der Bahnunterführung anschließt,
- im Osten zum Mischgebiet Nürnberger Straße (zul. 60/45 dB (A):  
Nördl. und westl. des MI ist die Errichtung eines 5,50 m hohen Schallschirmes (Wall und Mauer) und die Anlegung eines 15 m tiefen, dicht bepflanzten Grünstreifens eingeplant,
- im Süden zum Mischgebiet südl. der Dr.-Konrad-Pöhner-Str. (zul. 60/45 dB (A):  
Anlegung von zwei sich überschneidenden, bepflanzten Lärm- und Sichtschutzwällen bis zu 5 m Höhe in der breiten privaten Grünzone. Der süd-westl. Bereich ist als wirksamer Staub- und Sichtschutz dicht zum Gewerbestreifen anzupflanzen,
- im Westen entlang Universitätsstraße zum Sondergebiet (zul. am Rande der abgestuften Zone  $\hat{=}$  GE 65/60 dB (A):  
Errichtung einer bis zu 5 m hohen bepflanzten Lärmschutzmauer.

Das Betonwerk mit umliegenden Lagerflächen im Vorfeld der Universität ist im derzeitigen Zustand keine Augenweide: Aus städtebaulicher Sicht und aus Gründen der Einfügung in die Umgebung ist zur Verbesserung des optischen Eindrucks notwendig, daß 5 % der für Industrie und Gewerbe vorgesehenen Flächen - die Hälfte davon innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen - als Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzen gärtnerisch zu nutzen und dauernd zu unterhalten sind. Ein Begrünungsplan ist besondere Anlage dieses Bebauungsplanes.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4/80 Universitätsgelände haben die Schallemissionen des Werkes als auch der angrenzenden Verkehrswege eine bedeutsame Rolle gespielt. Die Stadt Bayreuth hat deshalb eine schalltechnische Stellungnahme in Auftrag gegeben. Diese

schalltechnische Stellungnahme der Fa. Franken-Consult vom 11.08.1983 mit Erweiterungen vom 08.09.1983 und 05.12.1983 ist Bestandteil dieser Begründung. Zu untersuchen war, welche Schalleistungspegel von der Fa. Zapf unter Berücksichtigung der derzeitigen Bebauung und möglicher Firmenerweiterungen noch zulässig sind.

Bei Berücksichtigung der teilweise schon vorhandenen und geplanten Lärmschutzanlagen (Wälle und Wand) beidseits der Universitätsstraße gegen Verkehrs- und Industrielärm sowie der geplanten Beschränkungen der Überbauung des Betonwerkes Zapf entsprechend den schalltechnischen Festlegungen, ergeben sich geringfügige Überschreitungen. Entlang der Westseite des Mischgebietes Nürnberger Straße - Ort 3 des Gutachtens - ergibt sich daraus die Auflage zum vorsorglichen Einbau von passiven Schallschutzmaßnahmen (Dach, Fenster der Klasse 2, Fassade), obwohl diese Überschreitung - max. 2,3 dB (A) - nur im ungünstigsten Fall einer geschlossenen Bebauung an der östl. Baugrenze des Betriebsgeländes der Fa. Zapf auftreten würde. Außerhalb der Gebäude können die Überschreitungen hingenommen werden.

## **6. Abwägung und Realisierung**

Durch die heutigen Entwicklungstendenzen und den bisher getroffenen Entscheidungen ist erkennbar, daß die früher erwünschte städtebauliche Qualität der im Osten an das Universitätsgebiet angrenzenden Gebiete nicht mehr erreichbar ist. Ausschlaggebend hierfür war die nicht verhersehbare Nichtabsiedlung der Fa. Zapf aus finanziellen Gründen.

Im Rahmen des Interessenausgleichs ist nunmehr anzustreben, daß die Fa. Zapf unter Wahrung des Ist-Zustandes Entwicklungsmöglichkeiten für weitere Industrie- und Gewerbeanlagen ("Bedürfnisse der Wirtschaft") unter Berücksichtigung der nachbarschutzrechtlichen und schallschutztechnischen Bestimmungen hat, die Universität einen ungestörten Lehr- und Forschungsbetrieb durchzuführen kann und die Wohnverhältnisse

der unmittelbar angrenzenden Bevölkerung keine Verschlechterung des jetzigen Zustandes erfahren.

Grundsätzlich gilt, daß in Bereichen, in denen Baugebiete von unterschiedlicher Qualität und unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammentreffen, die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet ist.

Zur Bewältigung und Minderung der Konflikte wurde im bereits aufgestellten Bebauungsplan Nr. 4/80 vorgesehen, zusätzlich zu den 7 bis 10 m hohen Lärmschutzwällen entlang der Universitätsstr. räumliche Gliederungen in Form von Zwischenzonen nach dem Grad ihrer Störanfälligkeit gegenüber der von der Fa. Zapf herrührenden Immissionen einzuplanen. Um auch nachbarschädliche Auswirkungen durch hinreichend wirksame, planerisch abgesicherte Maßnahmen nach allen Seiten auf ein zumutbares Maß zu verringern, war die Einholung einer schalltechnischen Stellungnahme geboten. Ermittelt wurden die vorhandenen und etwa noch zu erwartenden Emissionen. Die Auswertung zeigt, daß durch eine 50 %ige Überbauung der Fläche innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen der Fa. Zapf - was bei den umfangreichen, erforderlichen Lagerflächen realistisch ist - die vorgesehenen Richtwerte nahezu erreicht sind. Die geringfügigen Überschreitungen sind tolerierbar.

## **7. Flächen, Kosten**

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches umfaßt eine Fläche von ca. 34,10 ha, davon fallen ca. 9,5 ha auf öffentl. Straßen, Wege und Grünflächen. Das Nettobauland beträgt somit ca. 25,6 ha.

Die Erschließungsanlagen im Bereich Prieserstraße/Bahnlinie - innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereiches - werden als Ordnungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz durchgeführt. Die Stadt Bayreuth wird hierbei mit 1/3 der Kosten belastet.

Die Kosten für die Erstellung der öffentl. Grünanlagen - Nürnberger Straße/Dr.-Konrad-Pöhner-Straße - betragen einschl. Grunderwerb ca. 1,1 Millionen DM.

Die Kosten für notwendige Schallschutzmaßnahmen der betroffenen Eigentümer sind bei Überschreitung der Grenzwerte vom Veranlasser (im GI- und GE-Bereich) zu tragen.

#### **8. Rechtsgrundlagen**

Die Festsetzungen erfolgen nach dem Bundesbaugesetz (BBauG), der Raumnutzungsverordnung (BauNVO), der Bayer. Bauordnung (BayBO), dem Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) und dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Stadtplanungsamt:

I. V.

Handwritten signature in cursive script, appearing to read "Faubert".