

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Industriegelände
St. Georgen Ost (Änderung des Be-
bauungsplanes Nr. 12/69) Nr. 14/71

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 1. 12. 1971 die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des mit Regierungsentschließung vom 23. 12. 1970 Nr. IV/3 - 5212/2 - 6/70 genehmigten Bebauungsplanes Nr. 12/69, Industriegelände St. Georgen Ost, beschlossen. Die Änderung betrifft im wesentlichen den südlichen Teil des Geltungsbereiches. Hier konnte die Stadt durch den Erwerb und Tausch von Grundstücken ein zusammenhängendes Areal zur Neuansiedlung von Industriegebieten zu Verfügung stellen, das sich bei einer durchschnittlichen Breite von 90 m zwischen der Bindlacher Allee und dem städtischen Weg, Fl.Nr. 2627, erstreckt. Lediglich eine Fläche von ca. 2500 qm verbleibt im Besitz der BELG. Dieses Grundstück ist für die Errichtung einer Trafowerkstatt vorgesehen.

Der im städtischen Besitz befindliche Teil des Grundstückes Fl.Nr. 2634 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12/69 als Baugrundstück für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Im anstehenden Verfahren wird diese Nutzungsart entsprechend geändert.

Neue Besitzverhältnisse haben sich auch nördlich der geplanten Christian-Ritter-von-Langheinrich-Straße ergeben. Die Fertigteilbau-GmbH hat, teils in Erbpacht, ein bis zum sogenannten Trompeterwäldchen reichendes Gelände erworben. Aufgrund dieser Entwicklung haben sich hinsichtlich der Straßenführung neue Gesichtspunkte ergeben. Die Christian-Ritter-von-Langheinrich-

Straße, die ursprünglich als Ringstraße wieder in die Ritter-von-Eitzenberger-Straße einmünden sollte, endet als Sackstraße mit abschließendem Wendeplatz bei der Gabelung der städtischen Wege Fl.Nr. 2624/2627. Damit ist die Erschließung aller in diesem Bereich liegenden Betriebsgrundstücke gesichert. An der südlichen Straßengrenzung ist ein 130 m langer öffentlicher Parkstreifen für Längsparker vorgesehen. Die Dimensionierung des Wendeplatzes entspricht den Erfordernissen des Stadtverkehrs. Vom Wendeplatz zum Trompeterwäldchen, weiter entlang der Stadtgrenze nach Norden bis zur Ritter-von-Eitzenberger-Straße verlaufend, ist ein öffentlicher Fußweg ausgewiesen. Beim Trompeterwäldchen unterquert der Fußweg die Bahnlinie Bayreuth-Warmensteinach und mündet im Ortsbereich Laineck in die Warmensteinacher Straße ein. Für den Bedarfsfall ist an dieser Stelle ein Fußgängertunnel eingeplant.

Das westliche Industrieareal wird durch eine 9 m breite Stichstraße, abzweigend von der Christian-Ritter-von-Langheinrich-Straße, erschlossen, an deren Nordseite ein 1,50 m breiter Gehsteig verläuft. Die Erschließungsstraße endet nach 130 m mit einem Wendeplatz. Ab Wendeplatz erfolgt die Verbindung mit der abgestuften B 2 (Bindlacher Allee) durch einen 4 m breiten Fahrweg für landwirtschaftliche Fahrzeuge.

Zur Benutzung durch die Firmen Grünzweig & Hartmann, BHG und Fertigteil-GmbH ist im Einvernehmen mit der Bundesbahn ein Industriegleis eingeplant. Das Anschlußgleis verläuft in Nordsüdrichtung im Grenzbereich der beiden Firmen Grünzweig & Hartmann und BHG und zweigt bei etwa km 3,27 von der Bundesbahnlinie Bayreuth - Warmensteinach ab. Der Anschluß weiterer Betriebe ist möglich. Im Bereich des Anschlußgleises ist eine Grund-

stücksarrondierung, verbunden mit der Auflassung des städtischen Weges Fl.Nr. 2627 erforderlich.

Im Bebauungsplanänderungsverfahren Nr. 14/71 ist auch die spätere Einbeziehung der auf dem Gemeindegebiet Laineck liegenden Flächen zwischen der Bahnlinie und der Staatsstraße 2181 als Industrieerweiterungsgelände berücksichtigt. Dieses Gebiet kann ohne Schwierigkeiten durch Weiterführung der Ritter-von-Eitzenberger-Straße erschlossen werden.

Die Wohnbaugrundstücke des Bauvereins Bayreuth im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden im anstehenden Verfahren in das Gesamtindustrialgebiet St. Georgen Ost einbezogen. Die bestehenden Baugrenzen sind aufgehoben. Ebenso sind die Straßenbegrenzungslinien für die früher geplante Christian-Ritter-von-Langheinrich-Straße sowie die zugeordneten Baugrenzen aufgehoben und entsprechend der veränderten Planung neu festgesetzt.

Die Gesamterschließungskosten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14/71 einschließlich der Verlängerung der Ritter-von-Eitzenberger-Straße in das angrenzende Industrieerweiterungsgebiet Laineck belaufen sich nach Berechnung des städtischen Tiefbauamtes auf ca. 2,5 Millionen DM. Der geplante Industrie-gleisanschluß ist in dieser Summe nicht enthalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 2555/2 Teilfl., 2592, 2593, 2594, Teilfl., 2595 Teilfl., 2596 Teilfl., 2597 Teilfl., 2598 Teilfl., 2599 Teilfl., 2604/1, 2604/12, 2604/15, 2606 Teilfl., 2607, 2608, 2609, 2610, 2610/3, 2612, 2614, 2614/2, 2614/3, 2614/4, 2616, 2616/1 Teilfl., 2617, 2617/1, 2619, 2619/1, 2619/2, 2620, 2620/1, 2621, 2622, 2622/1, 2623, 2623/1, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2628/1, 2629, 2630, 2632, 2633, 2634, 2635,

2636, 2639, 2640 Teilfl., 2641 Teilfl., 2642 Teilfl.,
4707 Teilfl.

Verbindliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG sowie auf
Grund der Verordnung vom 22. 6. 1961 (GVBl. Nr. 13/61)
zu § 9 Abs. 2 BBauG, der Baunutzungsverordnung vom
1. 1. 1969 (§§ 9,12,14,16,17,18,19,21,21a,22,23 u.a.),
der Bayerischen Bauordnung vom 21. 8. 1969 (Art. 6,7,
107 Abs. 4 u.a.)

Art der baulichen Nutzung: Industriegebiet (GI)

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8
Baumassenzahl (BMZ) = 9,0

Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zur Bundes- bzw.
Staatsstraße werden nicht gestattet, auch nicht vorüber-
gehend während der Bauzeit.

Die für die BELG vorgesehene Zufahrt zur "Bindlacher
Allee" darf erst nach Verkehrsübergabe der neuen Bun-
desstraße 2 und Abstufung der B 2 (alt) angelegt werden.

Entlang der Staatsstraße 2181 sowie der Bahnlinie Bay-
reuth - Warmensteinach ist jeder angrenzende Betrieb
gemäß § 9 (1) Z. 15 u. 16 BBauG zur Bepflanzung und Er-
haltung von Bäumen und Sträuchern verpflichtet.

Stadtplanungsamt:



(Dr.-Ing. Vollet)
Stadtbaudirektor