

## B E G R Ü N D U N G

### zum Bebauungsplan Nr. 1/91

### "Zwischen der Straße Am Bauhof und der Calvinstraße"

(Änderung der Bebauungspläne Nr. 2/85 und 5/63)

#### 1. Erfordernis der Planaufstellung:

##### 1.1 Anlaß:

Verschiedene Bauwillige hatten sich seit einiger Zeit für eine Bebauung der freien Grundstücke im oben bezeichneten Bereich interessiert. Die Nachfrage eines Lebensmittelkonzerns und die damit aufgeworfenen Probleme sowie der städtebaulich unbefriedigende Zustand der unvollendeten Melanchthonstraße gaben letztlich den Ausschlag für ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren.

##### 1.2 Verfahrensgang:

Der Stadtrat hat mit Beschluß vom 30.01.1991 das Bebauungsplan-Änderungsverfahren Nr. 1/91 mit dem Ziel eingeleitet, den Bereich zwischen der Straße Am Bauhof und der Calvinstraße städtebaulich **neu** zu ordnen.

Die Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB (Baugesetzbuch) sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfolgte aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 26.06.1991 in der Zeit vom 21. Oktober bis 15. November 1991.

Der weiterentwickelten Planung stimmte der Stadtrat in seiner Sitzung am 28.10.1992 zu und beschloß die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes (§ 3 (2) BauGB).

#### 2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann -grob gesehen- wie folgt umrissen werden:

Er beginnt nördlich am Wendeplatz der Straße Am Bauhof und endet südlich an der Kulmbacher Straße (B 85); im Osten beginnt er an der Calvinstraße und endet im Westen mit dem Gärtnereigrundstück.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke der Gemarkung Bayreuth mit den Flurnummern (TF = Teilfläche): 3685/1, 3688/2, 3688/4, 3688/5 TF, 3688/6, 3688/7, 3688/8, 3688/9, 3688/10, 3688/11, 3688/12, 3688/14, 3688/15, 3688/58, 3688/59, 3688/110, 3688/111.

### **3. Vorhandene Bauleitplanung:**

#### **3.1 Flächennutzungsplan:**

Der Flächennutzungsplan vom 1978 enthält hier in weiten Teilen die Darstellung MI = Mischgebiet, daneben WR = Reines Wohngebiet und GE = Gewerbegebiet (s.a. Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung). Die beiliegende Tabelle zeigt die vorhandenen Darstellungen flurnummernbezogen.

#### **3.2 Bebauungsplan:**

Die Bebauungsplanänderung betrifft Teilbereiche aus den vorhandenen und rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 5/63 und 2/85.

Der Bebauungsplan Nr. 5/63 gilt seit dem 04.09.1964, der Bebauungsplan Nr. 2/85 seit dem 06.11.1987.

Die beiliegende Tabelle enthält flurnummernbezogen die bislang geltende Art der baulichen Nutzung.

### **4. Bestand im Geltungsbereich:**

#### **4.1 Gelände:**

Der Planbereich ist Teil der flachen Rotmain-Niederung. In Nähe der Kulmbacher Straße steigt das Gelände um 2 bis 3 m an.

#### **4.2 Bewuchs:**

Im Bereich der freien Baugrundstücke im Zentrum: Wiese mit Obstbäumen, Birken, Fichten u.a. Am Nordrand zur Reihenanlage stehen hochgewachsene Fichten, die erhalten werden sollen.

#### **4.3 Gebäude:**

Im westlichen Gärtnerreigrundstück steht ein zweigeschossiges Wohnhaus sowie bauliche Anlagen für den Erwerbsgartenbau.

Das Grundstück unmittelbar südlich des Wendeplatzes wird als Parkplatz genutzt.

Entlang der Kulmbacher Straße und der Calvinstraße stehen zweigeschossige Häuser (Hauptgebäude) in offener Bauweise und Nebengebäude. Vorwiegend wird Wohnnutzung ausgeübt daneben gibt es auch eine gewerbliche Nutzung.

#### **4.4 Eigentümer:**

Sämtliche Flächen, außer den vorhandenen Verkehrsflächen, stehen in Privateigentum.

### **5. Planinhalt:**

#### **5.1 Erschließung/Verkehrsnetz:**

Dreh- und Angelpunkt dieser Bebauungsplanänderung ist die Vervollständigung der bis dato unfertigen Melanchthonstraße, bzw. deren bauleitplanerische Vorbereitung. Die Melanchthonstraße endet am Westrand der Maintalsiedlung abrupt. Zur inneren Erschließung der noch freien Baugrundstücke ist aber ihre Weiterführung notwendig. Der bislang geltende Bebauungsplan Nr. 5/63 hatte die Weiterführung schon i.J. 1964 rechtsverbindlich festgesetzt. Die Festsetzung wird im Prinzip wieder aufgenommen, allerdings in einer weniger aufwendigen Form, d.h., die Stichstraße wird verkürzt, der seinerzeit geplante Seitenarm fällt weg.

Während der Erörterungsphase wurde mehrmals die Anregung vorgebracht, den Wendeplatz ohne Zwischenstück direkt an den vorhandenen Straßenstutzen anzulegen. Diese Anregung konnte nicht berücksichtigt werden, da sonst die einwandfreie Erschließung der inneren Baugrundstücke unmöglich gewesen wäre. Dies hätte zwangsläufig einen zusätzlichen Anschluß an die B 85 (Kulmbacher Straße) nach sich gezogen; eine Maßnahme, die zwar als Übergangslösung notgedrungen ermaßen herangezogen werden kann, die jedoch als städtebauliche Endlösung nicht in Frage kommt.

Unter dem Gesichtspunkt der einwandfreien Erschließungsfunktion und bei Beachtung verkehrstechnischer Konstruktionsmerkmale ("Wendeplatz-Nase" in Einfahrtsrichtung links !) wurde die Stichstraßenplanung so situiert, daß noch zusätzlich eine gewisse anteilige Belastung der betroffenen Grundstücke in Bezug auf die Straßenlandabtretung gegeben war. Demgegenüber konnten Einwendungen bzgl. einer Übererschließung nicht berücksichtigt werden, was sich städtebaulich anhand der Grundstücksdimensionen begründen läßt.

## **5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung:**

Die Nutzungsarten -sowohl die bislang festgesetzten, wie auch die neu geplanten- können flurnummernbezogen der beiliegenden Tabelle entnommen werden.

Die vorhandenen Festsetzungen WR = Reines Wohngebiet u. GE = Gewerbegebiet entsprechen kaum mehr neuzeitlichen Erfordernissen, da das direkte Nebeneinander dieser Nutzungen gegenseitige Beeinträchtigungen durch Emissionen nach sich ziehen kann. Die neuen Festlegungen eines Mischgebietes (MI), eines allgemeinen Wohngebietes (WA) und zweier besonderer Wohngebiete (WB) berücksichtigen die notwendige bauleitplanerische Abstufung.

Der überwiegend bebaute Teilbereich entlang der Kulmbacher Straße und der Calvinstraße hat ein ihm eigenes fast altstädtisches Flair, geprägt auch durch ein gewachsenes Nebeneinander von Wohnnutzung und Gewerbe. Unter Berücksichtigung dieser Eigenart soll die Wohnnutzung gefördert werden, womit die Ausweisung eines "besonderen Wohngebietes" angebracht ist.

Im Teilbereich zwischen der Reihenhausanlage Melanchthonstraße und dem vorhandenen Gewerbegebiet im Westen soll aufgrund der Festlegungen eine Nutzung entstehen (MI = Mischgebiet), die einen verträglichen Übergang vom reinem Wohngebiet zum Gewerbegebiet darstellt.

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschoßflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse) wurde nach städtebaulichen Kriterien festgelegt. In Teilbereichen soll die relativ hohe Grundflächenzahl von 0,6 zugelassen werden. Dieser Maßgabe wurden verstärkt private Belange zugrunde gelegt.

Zum einen soll eine teilw. jahrzehntelang ausgeübte Nutzung berücksichtigt werden, zum anderen die Tatsache, daß für Teilbereiche bislang die gewerbliche Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt war, und die Nutzbarkeit dieser Grundstücke nicht herabgemindert werden soll.

### 5.3 Immissionsschutz/Grünplanung:

Die Frage des Immissionsschutzes war hauptsächlich in dem bereits erwähnten Bereich zwischen der Reihenhauanlage Melanchthonstraße und dem Gewerbegebiet Am Bauhof angestanden. Mit Hilfe der dortigen Ausweisung soll -bei angemessener Grundstücksausnutzung- eine gegenseitige Beeinträchtigung von gewerblicher Nutzung und reiner Wohnnutzung möglichst vermieden werden.

Den gepl. Baumpflanzungen liegen städtebaulich-gestalterische Kriterien zugrunde und daneben auch solche des Immissionsschutzes. Letzteres betrifft hauptsächlich den Übergangsbereich zum Mischgebiet nordwestlich der Reihenhauanlage (Melanchthonstraße).

Der markante Baumbestand unmittelbar südlich der Reihenhau- und Garagenanlage prägt auch aufgrund seines hohen Alters das dortige Ortsbild. Die Bäume - zumeist Fichten - sollen daher erhalten werden.

### 5.4 Kosten:

Für den Neubau der Stichstraße und den von dort zur Kulmbacher Straße führenden Rad- und Fußweg wurde ein Kostenaufwand in Höhe von ca. 100.000,- DM geschätzt.

### 6. Rechtsgrundlagen:

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.1986 (BGBl. I 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132 - 1 - I) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Stadtplanungsamt:



Anlagen: Tabelle "Nutzungsarten"

ART DER BAULICHEN  
NUTZUNG

Bebauungsplan Nr. 1/91  
Flächennutzungsplan Nr. 55

Grundstück Fl.Nr. (TF = Teilfläche)  Gemarkung Bayreuth	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN		BEBAUUNGSPLAN	
	bisher	neu	bisher	neu
3685/1	GE	MI	MI	MI
3688/2	MI	WB	GE	WB
3688/4	MI	WB	GE	WB
3688/5 TF	MI/GE	WB/MI	WR Verkehrsfl.	WB/MI Verkehrsfl.
3688/6	MI	WB	WR Verkehrsfl.	WB Verkehrsfl.
3688/7	MI	WA	WR Verkehrsfl.	WA Verkehrsfl.
3688/8	MI	WA	GE Verkehrsfl.	WA
3688/9	MI	WB	WR	WB
3688/10	MI	WB	Verkehrsfl.	Verkehrsfl.
3688/11	MI	WB	GE	WB
3688/12	WR	WA/WB	WR/GE	WA/WB
3688/14	MI	WB	GE	WB
3688/15	MI	WB	WR	WB
3688/58	MI	WB	GE	WB
3688/59	MI	WB	GE	WB
3688/110	MI	WB	WR	WB
3688/111	MI	WB	WR	WB