

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLANENTWURF NR. 2/00

"BEREICH RATHENAUSTRASSE, ROBERT-KOCH-STRASSE"

Entwurfsverfasser:

Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum:

21.06.2000, geändert am 26.03.2001

1. Zur Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Planziel

Für das Grundstück Rathenaustr. 6/Robert-Koch-Straße in Bayreuth lag der Stadt Bayreuth ein Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses vor. Die Planung zur Errichtung eines Gebäudes in dieser stadträumlich exponierten Lage kann jedoch nur im Rahmen eines Entwicklungskonzeptes erfolgen, das u. a. hinsichtlich der Gestaltung der dort vorhandenen erhaltenswerten historischen Stadtstruktur Rechnung trägt.

Der an der Rathenaustraße vorhandene Ämterparkplatz stellt eine inadäquate und sehr extensive Nutzung dieser, aufgrund der innenstadtnahen Lage, sehr hochwertigen Fläche dar. - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung bedarfsorientiert neu geordnet werden.

1.2 Verfahren

Das Blockkonzept wurde mit der Verwaltung der Polizei und dem Staatlichen Hochbauamt abgestimmt.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 2/00 "Bereich Rathenaustraße, Robert-Koch-Straße" wurde mit Stadtratsbeschluss am 29.11.2000 gem. § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 02. Januar bis einschließlich 29. Januar 2001 statt.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wird begrenzt durch

- die Rathenaustraße im Norden (Straßenachse)
- die Robert-Koch-Straße im Westen (Grundstücksgrenzen)
- die Leibnizstraße im Süden (Grundstücksgrenzen)
- die Ludwig-Thoma-Straße im Osten (Straßenachse)

Das Bebauungsplanverfahren betrifft die Grundstücke mit den Flurnummern (TF = Teilfläche):

1659, 1659/8, 1659/9, 1659/10, 1645 TF, 1675 TF

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt 5,6 ha.

2. Vorhandene Bauleitplanung

Der nördliche Teilbereich des Planbereiches an der Rathenaustraße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/69 "Stadtkernring - Teilstück Erlanger Straße/Cosima-Wagner-Straße" (Inkrafttreten am 28.02.1977) der hier Gemeinbedarfsfläche (Verwaltungsgebäude) ausweist. Der Bebauungsplan Nr. 2/69 erfüllt nicht die Voraussetzungen eines Bebauungsplanes i. S. v. § 30 Abs. 1 BauGB ("Qualifizierter Bebauungsplan"), so dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben im gesamten Plangebiet bisher nach § 34 BauGB geregelt hat.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth stellt den Planbereich an der Rathenaustraße ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche für Verwaltungsgebäude dar. Das übrige Plangebiet liegt im Mischgebiet.

3. Planinhalt

3.1 Topographie und Baubestand

Das Gelände ist insgesamt als eben zu betrachten. Nach der Geologischen Karte von Bayreuth wird der Baugrund von Mittlerem Burgsandstein gebildet, in einer Mächtigkeit von 40 bis 50 m.

Der Blockinnenbereich ist im Wesentlichen unbebaut und mit erhaltenswerten Baumbestand bewachsen. Im Süden ist ein Vegetationsbereich als Biotop B 195 in der Biotopkartierung verzeichnet, das im Zuge der Wohn- und Geschäftsbebauung Lidl-Markt erheblich reduziert wurde.

An der Ludwig-Thoma-Straße ist der Blockrand durch eine 3-geschossige Bebauung für die Polizeibehörden in offener Bauweise gefasst.

Der Blockrand an der Rathenaustraße ist baulich ungefasst. Die Fläche wird z. Z. als Stellplatzfläche für diverse Ämter genutzt (Pkw-Stellplatz für Regierung von Oberfranken, Forstdirektion, Landgericht, Finanzamt, Vermessungsamt, Wasserwirtschaftsamt, SBA, SHBA BT).

Die offene Blockstruktur wird dann erst wieder an der Robert-Koch-Straße durch das eingeschossige Hallengebäude eines Autohändlers gefasst. Dann setzt sich wieder die 3-geschossige offene Bauweise durch ein Studentenwohnheim mit 148 Studentenappartements fort. Das Studentenwohnheim wird derzeit als Aussiedlerwohnheim von 180 Aussiedlern mit ca. 50 Kindern genutzt. Die Hofflächen sind überwiegend versiegelt und es fehlt ein Kinderspielplatz.

Dahinter befindet sich ein unbefestigter Parkplatz der LVA, der fast unbenutzt ist. Ein 1- bis 3-geschossiges Klinkergebäude mit Malerwerkstatt und Sonnenstudio bildet die stadträumliche Begrenzung an der Robert-Koch-Straße/Ecke Leibnizstraße.

3.2 Erschließung, Verkehr, Versorgung

Das Plangebiet ist durch die Hauptdurchfahrtsstraßen Rathenaustraße und Ludwig-Thoma-Straße mit der Innenstadt (Wittelsbacherring) sowie stadtauswärts in südlicher und nördlicher Richtung verbunden.

Die Rathenaustraße weist eine durchschnittliche Verkehrsbelastung von 6 500 Kfz/Tag im Einmündungsbereich bei der Ludwig-Thoma-Straße auf. Die Ludwig-Thoma-Straße hat hier eine durchschnittliche Verkehrsbelastung von 12 150 Kfz/Tag. Erheblich geringer belastet sind die Ortsstraßen Robert-Koch-Straße mit 2 650 bis 4 400 Kfz/Tag und Leibnizstraße mit 1 100 Kfz/Tag.

An der Ludwig-Thoma-Straße ist bereits eine Straßenbegrünung durch eine Baumpflanzung und Straßenumbau erfolgt. Auch für die Robert-Koch-Straße sind Verbesserungen vorgesehen.

Für die geplante Tiefgarage an der Rathenaustraße mit ca. 170 Stellplätzen ist eine Erschließung an der Ludwig-Thoma-Straße und der Robert-Koch-Straße vorgesehen.

Die Fläche für die Polizei ist von der Ludwig-Thoma-Straße, der Robert-Koch-Straße und der Rathenaustraße (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) aus zugänglich.

3.3 Bauliche und sonstige Nutzung

Das Plangebiet ist an der Leibnizstraße und Robert-Koch-Straße als "Mischgebiet" (MI) für 3- bis 4-geschossige Bebauung ausgewiesen.

Die zulässige GRZ beträgt 0.6, die zulässige GFZ 1.2. Als Dachform ist ein Sattel- oder Walmdach auszubilden mit einer Dachneigung bis zu höchstens 45°.

Eingeschossige Bauteile können mit einem Flachdach versehen werden, das zu begrünen ist (Dachbegrünung). Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 sowie § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig, da die Voraussetzungen im Baugebiet nicht gegeben sind.

In Übereinstimmung mit der derzeitigen Nutzung und auch dem künftigen Flächenbedarf wird der Planbereich an der Ludwig-Thoma-Straße als Sondergebiet Polizei (gem. § 11 BauNVO) ausgewiesen. Das zulässige Nutzungsmaß orientiert sich an dem künftigen Bedarf der Polizeibehörden. Bei einer GRZ von 0.8 ist eine 4-geschossige Bebauung mit Walm- bzw. Satteldach zulässig, 1- bis 2-geschossige Bauteile können mit Flachdach versehen werden.

Unter Hinweis auf § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine von Absatz 1 abweichende Bauweise zugelassen, um funktional notwendige Gebäude errichten zu können.

An der Rathenaustraße soll die künftige Blockrandbebauung die historische Baustruktur der gegenüberstehenden Wohn- und Geschäftsbebauung aus der Zeit um 1900 in der Höhenentwicklung und offener Bauweise aufgreifen und dabei neuzeitlichen Nutzungsbedürfnissen Rechnung tragen.

In dem Zusammenhang wurde eine Traufhöhe von 11 m festgelegt. Als Dachform sind Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° auszubilden. Die Bebauungstiefe der geplanten Bebauung beträgt 16 m (Baukörperausweisung). - Es ist eine Bruttogeschossfläche von ca. 9 500 m² möglich, die ggf. erweitert werden könnte.

3.4 Grünplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Naturraum Obermainisches Hügelland.

Im Plangebiet befindet sich umfangreicher erhaltenswerter Baumbestand (Kastanien, Platanen, Pappeln, Linden u. a.). Sofern durch Baumaßnahmen vorhandene Bäume gefällt werden müssen, sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Da für die Rathenaustraße eine Straßenbegrünung wegen zu geringer Straßenbreite im Verkehrsraum nicht erfolgen kann, sind entsprechende Baumpflanzungen auf dem Baugrundstück vorgesehen. Die Tiefgarage ist mit 80 cm Mutterboden abzudecken, damit auch kleinere Bäume und Sträucher gepflanzt werden können. - Vorhandener Baumbestand mit mächtigem Habitus (Platane) sollte nach Möglichkeit bei der Planung einer Tiefgarage ausgespart werden.

Beim ehem. TÜV-Gebäude parallel zur Leibnizstraße erstreckt sich eine alte Lindenallee, die als Biotop (Nr. 195) verzeichnet ist. Sie besteht aus Sommer- und Winterlinden und kann in zwei Abschnitten unterteilt werden.

- Der westliche Abschnitt befindet sich in einer teilweise als Parkplatz genutzten Brachfläche, die nicht asphaltiert ist. Die Bäume sind bis unten beastet, die Kronen sind normal belaubt und weisen nur wenig gelbe Äste auf.
- Der östliche Abschnitt befand sich auf dem alten TÜV-Gelände. Die Bäume befinden sich in Baumscheiben auf einer asphaltierten Fläche, sind nicht bis unten hin beastet und weisen aufgrund Streusalzeinwirkung sehr lichte Kronen mit gelben Blättern auf (auch im Sommer).

Durch die geplante Bebauung an der Leibnizstraße/Ecke Robert-Koch-Straße soll der vorhandene Baumbestand weitgehend Berücksichtigung finden.

3.5 Auswirkung der Planung

Der Großteil der Fläche des Planbereiches befindet sich im Eigentum des Freistaates Bayern (Finanzverwaltung). Die übrigen Grundstücke sind in Privatbesitz. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch öffentliche Straßen ausreichend erschlossen. Durch die Planung werden im Wesentlichen keine neuen Erschließungskosten verursacht.

Zur Wärmeversorgung des Bebauungsgebietes sollte die Fernwärmeversorgung aus dem Blockheizkraftwerk an der Röntgenstraße verwendet werden. Das benötigte Leitungsnetz besteht bereits entlang der Ludwig-Thoma-Straße und in der Leibnizstraße.

Der Ersatz der Stellplätze auf dem Ämterparkplatz ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Unter Hinweis auf Art. 86 BayBO erfolgt der Stellplatznachweis der begünstigten Behörden in eigener Zuständigkeit. Für eine Verlagerung der Stellplätze ist der Grundstückseigentümer verantwortlich, wobei die Stadt Bayreuth in geeigneter Weise behilflich sein kann.

Für die elektrische Versorgung des Bebauungsplanbereiches sowie für die Verbesserung der allgemeinen elektrischen Versorgung ist eine Trafostation erforderlich.

Unter Hinweis auf § 1 a Abs. 3 BauGB ist eine Ausgleichsfläche für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vorgesehen, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

4. Rechtsgrundlagen

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage von:

Neufassung des **Baugesetzbuches (BauGB)** vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (Inkrafttreten am 01.01.1998) sowie

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Stadtplanungsamt:



05.04.07