

BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 2/97
"UNTERE HIRSCHBAUMSTRASSE"

- TEILÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN WOLFSBACH -
„TEILBAUGEBIET OST“
Stand: 12.01.1998

1. Plangebiet und Grenzen

2. Gegebenheiten/Bestand
 - 2.1 Vormalige und derzeitige Nutzungen
 - 2.2 Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten
 - 2.3 Derzeitige Verkehrserschließung
 - 2.4 Topographie/Naturpotential

3. Ziele des Bebauungsplanes
 - 3.1 Städtebauliche Entwicklung
 - 3.2 Immissionsschutz
 - 3.3 Verkehrserschließung

4. Begründung der getroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - 4.4 Schallschutzmaßnahmen
 - 4.5 Baugestaltung
 - 4.6 Bindungen sowie Pflanzgebote für Bäume und Sträucher/
Öffnung eines verrohrten Gewässers
 - 4.7 Entwässerung

1. Plangebiet und Grenzen

Das Plangebiet umfaßt die Flurnummern (TF = Teilfläche):

18, 18/2, 18/15, 18/16, 18/18, 18/19, 18/20, 18/21, 18/22, 18/23, 18/24, 18/25, 18/26, 18/27, 18/28, 18/29, 18/30, 18/31, 18/32, 18/33, 18/34, 18/35, 18/36, 18/37, 18/38, 18/39, 18/40, 18/41, 18/42, 18/43, 18/44, 18/45, 18/46, 18/47, 18/48, 18/49, 18/50, 18/51, 18/52, 18/53, 18/54, 18/55, 18/56, 18/57, 18/58, 18/59, 18/60, 18/61, 18/62, 18/63, 18/64, 18/65, 18/66, 18/67, 18/68, 18/69, 18/70, 18/71, 18/72, 18/73, 18/74, 18/75, 18/76, 18/77, 18/78, 18/79, 18/80, 18/81, 19/1, 19/2, 21/1, 41/3, 85/65 TF, 127 TF

Es umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 26 430 m².

Das Plangebiet ist begrenzt:

im Norden: durch die Anliegerstraße samt Wohnsiedlung „Am Schmidholz“ sowie dem Privatwald mit der Flurbezeichnung „Schmidholz“

im Süden: durch die südliche Straßenbebauung der Hirschbaumstraße

im Westen: durch die „Äußere Nürnberger Straße“; auch Bundesstraße 2 bzw. Bundesstraße 85

im Osten: durch drei Wohnhäuser der Hirschbaumstraße

2. Gegebenheiten/Bestand

2.1 Vormalige und derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet ist zweigeteilt. Der größere südwestliche Teil war vormals Standort eines Holzverwertungsbetriebes mit Lagerfläche. Die Fa. Zapf, Bayreuth hat auf diesem Areal im Jahr 1997 eine modellhafte Wohnsiedlung im Bereich „Junges Bauen“ errichtet. Insgesamt wurden 31 Wohneinheiten geschaffen.

Die Wohngebäude sind zwei-vollgeschossig plus Dachgeschoß (DG ≠ Vollgeschoß) ausgebildet. Gebaut wurden Satteldächer ohne Dachaufbauten. Vorrangiges Ziel des Bauträgers war die Schaffung eines Wohnungsangebotes im Segment der baukostenreduzierten Eigenheimbildung junger Familien.

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches war bisher Betriebsstandort der „Bau- und Industriegeräte Vertriebsgesellschaft mbH (BIV)“, die im Jahr 1997 vollständig abgesiedelt ist. Nach der Absiedlung ist das Gelände nunmehr ungenutzt. Die vorhandenen Gebäude (offener Hallenbau, Bürogebäude, Schuppen u. ä.) sind nicht beseitigt worden. Nach dem Auslaufen oder der Aufhebung des Pachtvertrages mit der BIV ist der Grundstückseigentümer bestrebt eine Folgenutzung zu platzieren. Das ehem. Betriebsgelände umfaßt eine Fläche von insgesamt 9 635 qm.

2.2 Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich fällt vollständig in den des bereits bestehenden und rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Teilbaugebiet Ost“, der im Zuge der Eingemeindung von der Gemeinde Wolfsbach auf die Stadt Bayreuth überging. Deshalb wird bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2/97 „Untere Hirschbaumstraße“ eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Teilbaugebiet Ost“ aus dem Jahr 1970 erforderlich.

Der vorgenannte Bebauungsplan setzt das Areal der heutigen Wohnsiedlung der Fa. Zapf als Mischgebiet (MI) fest - das Betriebsgelände der abgewanderten „BIV“ ebenfalls als Mischgebiet (MI).

Die derzeitige Darstellung des Mischgebietes im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth beinhaltet - ebenso wie der Bebauungsplan „Teilbaugebiet Ost“ - die neu entstandene Wohnsiedlung vollständig. Das Siedlungsprojekt wurde 1996 gem. § 34 BauGB genehmigt - eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung wurde nicht durchgeführt, obwohl die neu entstandene Wohnsiedlung eindeutig den Charakter eines Wohngebietes aufweist. Somit sind die planungsrechtlich-planmäßigen Grundlagen von der tatsächlichen Entwicklung eingeholt worden. Sie sollen mit diesem Bebauungsplanverfahren samt Flächennutzungsplan-Änderung bei weitreichender Neuformulierung planerischer Zielsetzungen, auf den neuesten Stand gebracht werden.

2.3 Derzeitige Verkehrserschließung

Das gesamte Plangebiet wird von der Hirschbaumstraße aus erschlossen. Von der „unteren“ Hirschbaumstraße zweigt eine Stichstraße (Straßenname ebenfalls „Hirschbaumstraße“) ab, die das „neue Wohngebiet“ des Unternehmens Zapf erschließt. Sie ist als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße; Tempo 30), ohne Rad- und Fußweg in einer Breite von 4,20 m (+ 30 cm Rinne) ausgebaut.

Die Zufahrung des ehem. BIV-Betriebsgeländes erfolgte ebenfalls allein über die „untere“ Hirschbaumstraße (Breite 5,75 m; einseitiger Fußweg 1 m).

Die Hirschbaumstraße ist unmittelbar an die „Äußere Nürnberger Straße“ (auch Bundesstraße 2, auch Bundesstraße 85) angebunden. Auf der B 2/B 85 ist eine Linksabbiegespur zur Einfahrt in die Hirschbaumstraße eingerichtet. Linksabbiegespuren von der Hirschbaumstraße zum „BIV-Gelände“ oder in die Stichstraße der Neubausiedlung bestehen nicht.

Die Bundesstraße hat eine Breite von 11 m sowie einen ostseitigen Fuß/Radweg mit einer Breite von 3,20 m. Beide verlaufen in voller Länge parallel zur westlichen Grundstücksgrenze des ehem. „BIV-Geländes.“

Die Bundesautobahn 9 (E 51) verläuft in diesem Abschnitt nahezu westlich parallel zur Bundesstraße und ist ca. 300 m (Luftlinie) vom nächsten Rand des Plangebietes entfernt. Zur Querung der Bundesstraße ist eine Fußgängerdruckkempel, etwa mittig zwischen den Abzweigungen Schlehenberg- und Hirschbaumstraße, vorhanden (s. hierzu Plan). Die beiden Wolfsbacher Siedlungsteile sind somit auch fußläufig bzw. radfahrmäßig miteinander verbunden.

2.4 Topographie/Naturpotential

Topographie

Das Plangebiet steigt von Westen nach Osten hin an. Während die ehem. Betriebsfläche der BIV nahezu unbewegt ist, besteht ein Anstieg von ca. 3 m zwischen dem unteren und oberen Gründungsniveau der neu entstandenen Wohnsiedlung.

Zwischen den beiden Teilgebieten (ehem. BIV-Gelände; Wohnsiedlung „Zapf“) besteht allerdings ein erheblicher und abrupter Höhenversatz von ca. 2 - 3 m (Höhe der Betonrundstein-Stützmauer ca. 1,60 - 2,50 m).

Die Baugründung auf dem Betriebsgelände ist unproblematisch - die Erstellung eines Baugrundgutachtens ist nicht erforderlich. Allerdings wird der Aufbruch und die Beseitigung derzeit befestigter Flächen erforderlich (z. Z. Schwarzdecke, Schotter und Pflasterung).

Naturpotential

Das natürliche Potential im Geltungsbereich ist von geringer Bedeutung. Die Gärten im südöstlichen Anschluß an die neue Wohnsiedlung weisen einen gewissen Altbaumbestand auf. Da jedoch nicht davon auszugehen ist, daß dort unangemessen eingegriffen wird, sind keine bebauungsplanmäßigen Festsetzungen veranlaßt.

Im nördlichen Grenzbereich des Plangebietes befindet sich eine gemischte Hecke bestehend aus typischem heimischen Gehölz. Die Gehölze stehen allerdings auf dem Privatgrundstück Fl.Nr. 25/6, das nicht im Geltungsbereich des Planes liegt, deren Gehölze aber über die Grundstücksgrenze in den Geltungsbereich hineinragen (Maßnahmen hierzu s. Plan sowie Punkt 4.6).

Hingegen innerhalb der Grenze des Geltungsbereiches befindet sich eine mittelalte und zusätzlich parallel hierzu eine frisch gesetzte Hainbuchenhecke, angrenzend an die südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 24 (Maßnahmen hierzu s. Plan sowie Punkt 4.6 dieser Begründung).

Aufgrund der vormaligen rein gewerblichen Nutzung im nordwestlichen Bereich sowie der Umnutzung im südöstlichen Bereich - die Begrünung ist hier nicht älter als 2 Jahre - weist der Planbereich keine berücksichtigungswürdigen Grünstrukturen über die vorstehend erwähnten hinaus auf. Deshalb werden mit diesem Bebauungsplan weitreichende Pflanzgebote ausgesprochen (hierzu s. Plan sowie Punkt 4.6 dieser Begründung).

3. Ziele des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Entwicklung

a) Gebiet der neu entstandenen Wohnsiedlung

Ziele des Bebauungsplanes dieses Teilbereiches sind vor allem:

- die Berücksichtigung allgem. Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und der Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- die Erhaltung eines vorhandenen Ortsteiles sowie die Gestaltung des Ortsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB)

Begründung:

Trotz der bereits vollständigen baulichen Fertigstellung der Wohnanlage soll die satzungsmäßige Erfassung vor allem dazu dienen, die bauliche Weiterentwicklung z. B. in Form von Nebenanlagen und Nebengebäuden sowie Aus- und Umbauten zu ordnen und den derzeitigen Charakter der Wohnsiedlung in seinem ursprünglichen Zustand weitgehend zu belassen.

Nur mittels verbindlicher Bauleitplanung kann gewährleistet werden, daß die bauliche Dichtestruktur ein Niveau behält, das es den Bewohnern ermöglicht, in einer gesunden und als angenehm empfundenen, städtebaulich harmonischen Atmosphäre zu wohnen. Jede bauliche Veränderung über das gewählte Dichte- und Gestaltungsmaß hinaus, wäre in der Lage, negative Änderungen vor allem auch der Sozialstruktur - auszulösen. Eine zukünftige bauliche Entwicklungsdynamik besteht für die entstandene Wohnsiedlung aufgrund des gewählten Dichtemaßes nicht.

Mit der Umwidmung eines MI in ein WA mit diesem Bebauungsplan wird zusätzlich die notwendige Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten vorgenommen (s. auch parallel durchgeführtes Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren).

b) Fläche mit vormals rein gewerblicher Nutzung

(ehem. Betriebsfläche der „BIV“)

Ziele des Bebauungsplanes dieses Teilbereiches sind vor allem:

- die Berücksichtigung allgem. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- die Erneuerung und Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteiles sowie die Gestaltung des Ortsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB)
- die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, im vorliegenden Fall vor allem ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB)

Begründung:

Das südliche Stadtgebiet Bayreuths mit Wolfsbach, Oberkonnersreuth, Destuben, Thiergarten, Fürsetz und Meyernreuth ist erheblich unterversorgt mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Durch Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen soll die Bereitstellung einer geeigneten Fläche zur Errichtung eines Nahversorgungsnebenzentrums im Bereich Wolfsbach vorbereitet und sichergestellt werden.

Mit einer Doppelanbindung an die B 2/B 85 ist eine gute verkehrsmäßige Erschließung gegeben (s. Plan).

Eine Überbauung der Fläche mit Wohnhäusern wird vom Planungsträger aufgrund der bestehenden und zu erwartenden Geräuschsumme (äquivalanter Dauerschallpegel) sowie der unmittelbaren Nähe zur Äußeren Nürnberger Straße/ B 2/B 85 (Einzelpegel, Einzelschallereignisse) nicht verfolgt.

Hinsichtlich der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Arten von Nutzungen siehe „Festsetzungen Plan“ sowie Punkt 4.1 dieser Begründung.

3.2 Immissionsschutz

Im Zuge des vormaligen Betriebes eines Baumaschinenvertriebsunternehmens kam es zu zahlreichen Beschwerden aus der Nachbarschaft wegen Beeinträchtigung durch Lärm in den frühen Morgenstunden, aber auch tagsüber.

Ziel des Bebauungsplanes ist deshalb, potentiell-zukünftige Beeinträchtigungen der benachbarten Wohngebiete durch entsprechende Festsetzungen zu vermeiden bzw. auf ein unumgängliches Maß zu reduzieren. Rechtsform für dieses Maß ist die Baugebietskategorie des Mischgebietes (§ 6 BauNVO).

Zu den Maßnahmen im einzelnen siehe Plan sowie Punkt 4.4 dieser Begründung.

3.3 Verkehrerschließung

a) Gebiet der neu entstandenen Wohnsiedlung

Die Verkehrerschließung der Wohnsiedlung „Junges Bauen“ ist bereits vollständig hergestellt. Die erschließenden Straßen (Hirschbaumstraße) sind als „Verkehrsberuhigter Bereich/Spielstraße“ nach dem Verkehrsordnungsrecht ausgewiesen und werden im Bebauungsplan entsprechend gewidmet.

Aufgrund eines südlich des Stadtteiles Wolfsbach geplanten Kinderspielplatzes nebst bestehendem Bolzplatz ist ggf. durch entsprechende bauliche Gestaltung im unteren Bereich der Hirschbaumstraße ein sicherer Übergang neu herzustellen. Die Maßnahme ist ergänzend zur bereits bestehenden Tempo-30-Zone zu sehen.

Auf keinen Fall ist eine Straßenverbindung zwischen „Hirschbaumstraße“ und „Am Schmidholz“ anzustreben. Beide Wendehämmer sind in ihrem jetzigen Zustand zu belassen. Eine fußläufige Verbindung hingegen wird angestrebt.

b) Fläche mit vormals rein gewerblicher Nutzung

(ehem. Betriebsfläche der „BIV“)

Entsprechend des Zieles der Errichtung eines Nahversorgungsnebenzentrums ist eine angemessene und sinnvolle Verkehrerschließung vorzusehen. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, daß es zu keiner Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der Bundesstraße kommt.

Das Vorhandensein zweier Linksabbiegerspuren (Schlehenberg- und Hirschbaumstraße) soll genutzt werden, um die Fläche des potentiellen Nahversorgungszentrums zweifach anzubinden. Die Befahrung der Fläche im Einbahnverkehr bedeutet eine zügige Einfahrung in die Schlehenbergstraße sowie eine Frequenzbeschränkung der Ausfahrung auf die Hirschbaumstraße (Links- und Rechtsabbiegespuren bereits vorhanden). Ein aufwendiger Umbau beider Ein- bzw. Ausfahrtbereiche ist nicht erforderlich.

Aufgrund des Verkehrsaufkommens der Bundesstraße ist auch eine Ampelregelung im Einmündungsbereich Hirschbaumstraße nicht erforderlich. Der Parkverkehr auf der potentiellen Fläche für ein Nahversorgungsnebenzentrum ist so anzuordnen, daß es zu keinen Beeinträchtigungen der Anwohner durch Verkehrslärm kommt.

4. Begründung der getroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

a) Gebiet der neu entstandenen Wohnsiedlung

Das Gebiet weist den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO auf und wird entsprechend festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden als unzulässig ausgeschlossen, da die Wohnsiedlung vorwiegend zum Zwecke des Wohnens errichtet wurde und aufgrund des Homogenitätsanspruchs und des bereits bestehenden baulichen Dichtmaßes auch eine spätere Auflockerung dieser Prägung (städtebauliche Zielsetzung) nicht beabsichtigt ist.

b) Fläche mit vormalig gewerblicher Nutzung (ehem. Betriebsfläche der „BIV“)

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße ist aufgrund der tatsächlichen und potentiell zukünftigen Lärmbelastung nicht möglich und wird planungsmäßig deshalb nicht weiterverfolgt (planerisches Gebot der Verhältnismäßigkeit). Auch würde die Herabsetzung eines Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet einen unangemessenen Eingriff in das Privateigentum bedeuten und möglicherweise Entschädigungsansprüche auslösen.

Somit bleibt die Baugebietsform eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO bestehen. Um allerdings einer unangemessenen Emissionsbelastung der Anwohner vorzubeugen, wurden bestimmte Nutzungsarten, die ansonsten zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind, als unzulässig ausgeschlossen. Es sind dies:

- wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme der Versorgung des Gebiets dienenden Läden) sowie
- Tankstellen

Hauptziel des Bebauungsplanes für den Bereich der ehem. BIV-Fläche ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Nahversorgungsbetriebes, nicht jedoch zur Errichtung von Fachmarktsegmenten wie etwa eines Baumarktes, Gartencenters o. ä.. Aus diesem Grund sind anstatt von „Einzelhandelsbetrieben“ die „der Versorgung des Gebiets dienenden Läden“ (Nahversorger) zulässig.

Als max. zulässige Größenordnung orientiert sich der Plangeber an der ansonsten für Einzelhandelsbetriebe gültigen Marge von 1 200 qm Bruttogeschoßfläche, dies entspricht in etwa einer Verkaufsfläche von 700 qm (Vermutungsklausel i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO).

Tankstellen werden aufgrund des potentiellen Störgrades durch Geruch und Lärm nicht zugelassen. Gesunde Wohnverhältnisse könnten nicht gewährleistet werden. Ein Heranrücken einer Tankstelle an eine bereits vorhandene Wohnnutzung wäre zudem planungsrechtlich äußerst problematisch (Prinzip gegenseitiger Rücksichtnahme).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

a) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Gebäude vollständig fertiggestellt und bezogen. Das bestehende Maß der baulichen Nutzung geht in den Festsetzungen dieses Planes auf. Da das Dichtemaß der Wohnsiedlung aufgrund der städtebaulichen Sonderform „Modell Junges Bauen“ bereits auf hohem Niveau konzipiert und realisiert ist, wird eine weitere Maßerhöhung nicht zugelassen. Die insofern getroffenen Festsetzungen verstehen sich als Einfrieren des „Status Quo“.

b) Im Mischgebiet (MI)

Das Maß der baulichen Nutzung im MI wird vor allem durch GRZ und Baugrenzen bestimmt (s. Plan). Überschreitungen im gesetzlichen Rahmen können zugelassen werden. Mit der Festsetzung einer Gebäudeoberkante soll verhindert werden, daß Gebäudehöhen über die „Gestaltung der Dachlandschaft“ ein Maß erreichen, das städtebaulich unerwünscht ist. Durch die Festsetzung „GOK max. 7 m über vorhandenem Geländeniveau“ wird erreicht, daß die natürliche Stufung zwischen MI und WA (Geländesprung ca. 2 - 3 m) aufgenommen und beibehalten wird. Die Stufung kommt sowohl der Ortsansicht wie auch der Belichtung der benachbarten (höherstehenden) Wohnhäuser zugute.

Im MI wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. An die rückwärtige Grundstücksgrenze (Grenze zum WA) ist entsprechend der Baugrenze anzubauen. Abstandsflächenrecht wird durch Baugrenzen ersetzt (!). Doppelhäuser, Ketten- und Reihenhäuser sind unzulässig.

4.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

a) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Innerhalb der neu entstandenen Wohnsiedlung sind bereits eine Reihe von „Geräteschuppen“ entstanden, die der Unterstellung von Gartengeräten, Spielzeug, Fahrrädern u. ä. dienen. Die vorhandenen Gartenhäuschen sind aufgrund ihres baulichen Maßes, ihrer Gestaltung sowie ihrer Lage teilweise übermäßig und in Bauausführung und Lage z. T. unkoordiniert angeordnet worden.

Insgesamt wirken sie in ihrem Zusammenspiel mit den direkt gebauten Wohnhäusern städtebaulich disharmonisch bis unverträglich. Um eine weitere Negativentwicklung in diese Richtung zu verhindern, werden entsprechende Festsetzungen getroffen (s. Plan).

Zu sonstigen Nebenanlagen s. Punkt 4.5 „Baugestaltung“ dieser Begründung.

Garagen fügen sich aufgrund der vorhandenen Baudichte, der Anordnung des Verkehrsraumes und nicht zuletzt der Größe der Grundstücke städtebaulich nicht ein. Garagen sind deshalb nur dort zulässig, wo der Plan sie ausdrücklich vorsieht (Zielsetzung: Bestandsschutz). Garagen über die durch Plan fixierten Anzahl hinaus sind unzulässig. Befreiungen im Hinblick auf den Bau weiterer Garagen sollen nicht erteilt werden.

Gleiches gilt für Carports - sie sind allein auf den mit „c“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Befreiungen im Hinblick auf die Errichtung weiterer Carports sollen nicht erteilt werden.

4.4 Schallschutzmaßnahmen

Die Anforderungen und Maßnahmen eines ordentlichen Schallschutzes betreffen beide Baugebiete. Aufgrund tatsächlicher und potentieller Beeinträchtigung durch Lärm (vor allem Verkehrslärm der Bundesstraße) sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gebäudestellung (s. Baugrenze Plan) für neue Gebäude im Bereich der ehem. BIV-Fläche ist im rückwärtigen Bereich des Areals angeordnet. Auf diese Weise wird verhindert, daß eine Lärmquelle zwischen potentiellm Nahversorger und den bestehenden Wohnhäusern geschaffen wird.
- Somit schirmt der potentielle Nahversorger die hinterstehenden Wohnhäuser nicht nur vor Lärm der Bundesstraße, sondern auch vor Lärm durch Kundenverkehr ab. Insofern wird mit Realisierung des Nahversorgungsprojektes auch eine Reduzierung der derzeitigen Immissionen an den nächstliegenden Aufprallpunkten „Hirschbaumstraße“ und „Am Schmidholz“ bewirkt (ca. 11 450 Kfz/Tag bei Lkw-Anteil von ca. 10 %; 1991 VEP-Entwurf auf B 2/B 85 im Bereich Wolfsbach).
- Mit Bebauungsplan werden „Passive Schallschutzmaßnahmen“ an den zur Bundesstraße gerichteten Fassaden (Südseite) verbindlich vorgeschrieben (Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, s. Festsetzungen Plan). Hierbei ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ anzulegen. Maßgeblich für die Wand-/Fenster-Schalldämmmaße sind insoweit die vermuteten bzw. errechneten Lärmpegelbereiche sowie die jeweiligen Raumtypen, um die vorgeschriebenen Innenraumpegel einzuhalten.
- In der Vergangenheit war es zu zahlreichen Beschwerden der benachbarten Anwohner wegen der Lärmbeeinträchtigung des vormals ansässigen Baumaschinen-Vertriebsunternehmens gekommen. Um betriebsbedingter Lärmverursachung zukünftig vorzubeugen, werden „wesentlich störende Gewerbebetriebe“ im Mischgebiet als unzulässig ausgeschlossen. Bei Definition der Kategorie „wesentlich störend“ gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Rechtsprechung.

4.5 Baugestaltung

Wesentliche Zielsetzung der vorgenommenen baugestalterischen Festsetzungen sind eine einheitliche Bauweise und Bauform. Die Gestaltung der Dachlandschaft soll dem Nutzungszweck der Gebäude im Mischgebiet entsprechend, nicht zu Aufenthaltszwecken dienen, sondern vorrangig der Schaffung eines homogenen und sich in die Umgebung einfügenden Ortsbildes. Nur bestimmte Dachformen sollen zum Tragen kommen - Dachaufbauten sind insofern nicht erforderlich.

Im Allgemeinen Wohngebiet soll mit dem Ausschluß von Dachaufbauten und -einschnitten der jetzige gleichartige und weiche Charakter der Dachlandschaft gewahrt werden. Aus vorgenannten Gründen werden beispielsweise auch Werbeanlagen aller Art im Allgemeinen Wohngebiet kategorisch ausgeschlossen.

4.6 Bindungen sowie Pflanzgebote für Bäume und Sträucher

- Der zwischen den beiden Baugebieten liegende Hang ist bereits mit Kriechgewächsen (überwiegend cotoneaster) bepflanzt. Die Böschungskrone ist zusätzlich mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen, die allerdings eine bestimmte Höhe nicht überschreiten sollen (Belichtung Wohnhäuser „Junges Bauen“).

- Der vom Wendehammer „Untere Hirschbaumstraße“ ausgehende Fußweg soll als kombinierter Fuß- und Radweg ausgebildet und bis zur Bundesstraße fortgeführt werden (Anschluß an den dort bereits vorhandenen Fuß- und Radweg; s. Plan).

Nördlich dieses im Plan gekennzeichneten Weges besteht eine natürlich gewachsene Heckenstruktur, die zwar auf dem benachbarten Privatgrund ihren Stock hat, jedoch in den Geltungsbereich dieses Planes einragt. Die derzeitige Beengung der Pflanzen ist durch Sicherstellung eines zusätzlichen „Grünstreifens“ aufzulösen (s. Plan).

Direkt im Anschluß an die natürliche Heckenstruktur folgt - nun innerhalb des Geltungsbereiches - eine vergleichsweise junge Hainbuchenhecke. Diese Hecke ist zu pflegen und zu erhalten (Bindung).

- Zwischen Mischgebiet und Bundesstraße ist Abstandsgrün mit Hochstämmen vorzusehen (Pflanzgebot). Ziel dieser Maßnahme ist die Verbesserung der Ortsbildes im Hinblick auf die Ortseingangssituation, die „objektiv empfundene Lärminderung“ und nicht zuletzt eine Attraktivitätssteigerung des anzusiedelnden Nahversorgungsnebenzentrums. Die Sicht von der Bundesstraße auf das Gebäude des Nahversorgers soll allerdings nicht vollständig eingeschränkt werden (Werbeeffekt für Durchgangsverkehr).

- Die Anzahl und Anordnung erforderlicher Stellplätze steht zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes nicht fest, so daß festgesetzt wird, daß für 5 Stellplätze je ein Hochstamm zu pflanzen ist (Ortsbild, Attraktivität des Einkaufsumfeldes, Versickerung, Kleinklima u. a.).

Offenlegung eines verrohrten Gewässers

Im Plangebiet verläuft der verrohrte „Thiergarten-Weihergraben“, ein Gewässer 3. Ordnung. Mit der Baugrenze des Planes ist eine teilweise Überbauung der Verrohrung angezeigt. Da der Rohrverlauf somit ohnehin geändert werden muß, sollte eine Öffnung in Betracht gezogen werden. Verlegung und/oder Offenlegung machen ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Die Einzelheiten können abschließend erst bestimmt werden, wenn die genaue Nutzungsanordnung und der zukünftige Nutzer feststehen.

4.7 Entwässerung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Aufgrund der nicht ausreichenden Dimensionierung von Schmutzwasserkanal und Regenwasserkanälen, wurde für das Projekt „Junges Bauen“ der Fa. Zapf durch Erschließungsvertrag und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Auflage gemacht, das Regenwasser auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den städtischen Kanal einzuleiten.

Im Rahmen der Baumaßnahme wurde somit ein Rückhaltebecken mit 61 cbm Fassungsvermögen errichtet. Der gedrosselte Ablauf beträgt 35 l/sec vom gesamten Baugrundstück. Somit ist auf den Grundstücken „Junges Bauen“ die Belastung der Regenwasserkanäle geringer als vor der Bebauung.

Eine Rückhaltung und gedrosselte Abgabe des Regenwassers ist ebenso für den Bereich des Mischgebietes (MI) vorzusehen.

Im Plangebiet verläuft der „Thiergarten-Weihergraben“ (verrohrt; DN 1000) sowie ein städtischer Abwasserkanal DN 200. Beide durchqueren die geplante Baugrenze. Die Verlegung ist mit Kosten für den Bauwerber verbunden.

Stadtplanungsamt:

