Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5/95

mit integriertem Grünordnungsplan

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlaß und Ziel

Die Stadt Bayreuth wurde im Oktober 1993 als Gebiet mit erhöhtem Wohnbedarf ausgewiesen. Aufgrund der im Süden der Stadt entstehenden Arbeitsplätze ist in diesem Bereich das Neubaugebiet „Hohlmühle“ ausgewiesen worden.

Die Zielvorgaben des Projektes sind im Rahmen des Programmes des Bayerischen Staatsministerium des Inneren/Oberste Baubehörde „Siedlungsmodelle - Neue Wege zu preiswertem, ökologischen und sozialen Wohnen in Bayern“ näher definiert.

Die übergeordneten Planungsziele sind:

- * Deckung des drängenden Wohnbedarfs der Bayreuther Bevölkerung, sowohl für den Geschloßwohnungsbau als auch für verdichtete Einfamilienhausbebauung
- * Entwicklung einer modellhaften Siedlung mit einem preiswerten, ökologischen und sozialen Städte- und Wohnungsbau
- * Schaffung eines vielfältigen Nutzungsangebotes für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen (Familien, Studenten, Alleinerziehende, ...) mit unterschiedlichen Wohnformen
- * Verbindung der Funktionen Wohnen, wohnbezogenes Arbeiten und Freizeit zu einer Einheit als familien- und kinderfreundliche Siedlung mit hohem Wohnwert
- * Entwicklung eines eigenständigen, innovativen Siedlungskonzeptes mit optimaler Integration in den Landschaftsraum

1.2 Verfahrensgang

Die Stadt Bayreuth hat am 09.01.1996 den städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb „Hohlmühle“ ausgelobt. Der Wettbewerb wurde am 14.05.1996 entschieden.

Der 1. Preisträger, das Büro Reicher Haase Architekten/Aachen erhielt den Auftrag, für die geplante Siedlung einen Rahmenplan zu erstellen.

Der Rahmenplan wurde am 30.04.97 dem Stadtrat vorgestellt und vom 05.05. bis einschließlich 30.05.97 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Die Zustimmung des Stadtrates zur Rahmenplanung erfolgte am 22.07.97.

Im Anschluß an die Rahmenplanung erhielt das Büro Reicher Haase Architekten/Aachen den Auftrag zur Erstellung des Bebauungsplanes für den 1. Bauabschnitt der Siedlung „Hohlmühle“. Die bezüglich der Rahmenplanung geäußerten Bedenken wurden im Bebauungsplan berücksichtigt, sofern dies möglich war. Ansonsten wurde hierzu Stellung bezogen.

Der Planentwurf liegt mit dem Veröffentlichungstext in der Zeit vom 25.08. bis einschließlich 25.09.97 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden benachrichtigt.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Planentwurfs für den 1. Bauabschnitt wurde gemeinsam mit der Stadt Bayreuth, der Entwicklungsgesellschaft Bayreuth-Hohlmühle mbH, der Regierung von Oberfranken und der Obersten Baubehörde in München festgelegt.

Um den verkehrstechnischen Übergang zur Universitätsstraße zu klären, ist der nördliche Abschnitt der Karolinenreuther Straße einbezogen worden.

Die genaue Abgrenzung ist im Planentwurf vom 10.07.1997 dargestellt.

Folgende Flurnummern liegen innerhalb des Geltungsbereichs: Gemarkung Oberkonnersreuth (TF = Teilfläche); 88/10 TF, 88/11 TF, 88/13, 88/14 TF, 88/15 TF, 88/17 TF, 88/53, 183 TF, 251 TF.

2. Vorhandene Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan ist entsprechend dem Wettbewerbsergebnis geändert worden. Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 76 „Hohlmühle“ wurde am 14.03.97 wirksam. Weitere bauleitplanerische Festsetzungen bestehen nicht für das Plangebiet.

3. Siedlung und Landschaft

3.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Süden von Bayreuth. Es ist geprägt durch einen kleinen Geländerrücken, der von Südosten nach Nordwesten reicht und nach Westen, Osten und Norden leicht abfällt. Nach Nordosten neigt sich das Gelände zum Sendelbach hin, nach Südosten zum Aubach. Es ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Gebiet wird im Norden und Osten vom Landschaftsschutzgebiet "Talaue Sendelbach/Tappert", im Süden von den landwirtschaftlichen Flächen Karolinenreuth/-höhe und im Westen vom Aubachtal begrenzt.

Es liegt im Übergangsbereich zwischen Stadt und Landschaft. Die Naherholungsgebiete - der Röhrensee mit Tierpark, der Studentenwald, das Gelände am Sophienberg - befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Das Plangebiet hat naturschutzfachlich keine nennenswerte Bedeutung. Demgegenüber bilden die beiden Bachtäler, die das Plangebiet begleiten, mit ihren Teichen, Bachufern und wechsel-feuchten Hochstaudenfluren wichtige Lebens- und Vernetzungsräume für die Tier- und Pflanzenwelt.

Das Tappert- und Sendelbachtal ist aufgrund seiner Bedeutung für den Naturhaushalt und die Erholung als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Der **Grundwasserstand** im Planungsgebiet wurde mit 3,10 m bis 4,30 m unter der Geländeoberkante ermittelt (Asdecker, 10/96).

Die **Bodenverhältnisse** wurden durch den Mittleren und Unteren Burgsandstein geprägt. Bei dem Bebauungskonzept sind die im Bereich der Talfüllungen ungünstigen Gründungsverhältnisse berücksichtigt.

3.2 Auswirkungen und Schlußfolgerungen für das Konzept

Dem Entwurf für das Siedlungsmodell Hohlmühle liegt das aus dem umgebenden Kontext entlehnte räumliche Leitbild zugrunde, eine in sich abgeschlossene Siedlungseinheit zu schaffen, die in die Landschaft eingebettet ist. Der Übergang zwischen Bebauung und Landschaft erfolgt durch jeweils unterschiedliche Landschaftselemente:

Im Bereich des Süd-West-Hanges der Siedlung wird sowohl durch die Gebäudestellung als auch durch Hecken und Wasserflächen ein abgeschlossenes Siedlungsbild erzeugt. An den Hangunterkanten auf der gegenüberliegenden Seite bilden Feuchtwiesen mit eingestreuten Regenrückhaltegräben den Übergang zu dem von Gehölzen und Hochstaudenfluren gesäumten Bachtal.

Die besondere topographische Situation gibt die räumliche Trennung des Gebietes in einen Nord-Ost-Hang und einen Süd-West-Hang vor. Entlang der beiden Höhenrücken entwickeln sich die beiden Quartiershälften. Diese Zäsur wird durch unterschiedliche Baustrukturen gestärkt:

- kompakte Baufelder mit Ost-West-Ausrichtung auf der nördlichen Seite,
- fließende Bandstrukturen auf der südlichen Seite.

Die nordöstlich liegenden Baufelder sind in Obstwiesen eingebettet, die Ausrichtung der Siedlungsstruktur läuft gegen die Höhenlinien.

Demgegenüber folgen die südlichen Siedlungsstrukturen den Höhenlinien. Heckenwege mit kleinen Baumplätzen durchziehen diese Zone und verbinden, z.T. über Treppen und Rampen die unterschiedlichen Niveaus.

Die unterschiedlichen Baustrukturen bauen einen Dialog zwischen dem Gebauten und der Landschaft auf. Die in die Obstwiesen eingebetteten Baufelder formulieren einen klaren Übergang zwischen Gebäude und Freiraum.

Bei der bandartigen Struktur im Süden verzahnen sich Bau- und Grünstruktur linear; es entsteht eine fließende Bewegung aus beiden Elementen.

Beide Teile der Siedlung werden durch eine gemeinsame räumliche und funktionale Mitte - den Siedlungsanger - und die umgebende Landschaft miteinander verbunden.

Die beschriebenen Gesetzmäßigkeiten für das gesamte Siedlungsmodell sollen für den Bebauungsplan zum 1. Teilbereich schon ablesbar sein, womit sich auch der gewählte Grenzverlauf zur Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs begründen läßt.

4. Planinhalte mit Abwägung

4.1 Verkehrliche Erschließung

*** Individualverkehr**

Der Konzeption für das gesamte Siedlungsmodell liegt der Leitgedanke der Minimierung der Erschließung und der Reduzierung des Individualverkehrs zugrunde.

Entsprechend seiner Lage im Stadtgefüge wird das Gebiet der Siedlung Hohlmühle verkehrlich über die Universitätsstraße (Südtangente) erschlossen. Die bestehende Karolinenreuther Straße wird in ihrem ersten Teilstück zur Anbindung des Neubaugebietes herangezogen und zu diesem Zweck in benanntem Bereich ausgebaut.

Eine durchgehende Haupterschließungsstraße, die dem Verlauf des Höhenrückens folgt und von einem Fußweg begleitet wird, bildet das verkehrliche Rückgrat. Sie wird entsprechend dem baulichen Fortschritt der Bebauung in Teilabschnitten realisiert.

Das Baufeld wird über eine Stichstraße erschlossen, die als verkehrsberuhigter Bereich mit reinem Anliegerverkehr ausgewiesen wird. Ein befahrbarer Wohnweg sichert die Erreichbarkeit der restlichen Wohneinheiten. Für Feuerwehr, Streudienst und Müllfahrzeuge gewährleistet ein Wegerecht innerhalb der öffentlichen Grünfläche die Ausfahrt aus dem Baufeld.

*** Rad- und Fußweg**

In dem neuen Siedlungsgebiet sollen für Fußgänger und Radfahrer attraktive Wegeverbindungen geschaffen werden, um die Lagevorteile des Gebietes auszunutzen und die Wohnqualität zu steigern.

Im nördlichen Teilstück der Karolinenreuther Straße wird ein straßenbegleitender Radweg angelegt, der die Südtangente mit dem neuen Siedlungsgebiet und den benachbarten Naherholungsgebieten verbindet. Bei der neu anzulegenden Haupterschließungsstraße ist nordöstlich ein Fußweg geplant, der bereits im 1. Bauabschnitt realisiert werden soll.

In den nach Osten und Norden verlaufenden Grünkeilen zur Landschaft werden Fuß- und Radwege angelegt, um die Siedlung mit den umgebenden Siedlungsbereichen und Ausflugspunkten zu verbinden. Im 1. Bauabschnitt wird ein solcher Weg, der gleichzeitig von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen genutzt werden kann, angelegt.

*** Öffentlicher Personennahverkehr**

Die beabsichtigte Reduzierung des Individualverkehrs setzt eine ÖPNV-Anbindung der neuen Siedlung voraus. Innerhalb des gesamten Siedlungsgebietes sind 2 Bushaltestellen vorgesehen. Die 1. Haltestelle ist bereits im Bebauungsplanentwurf für den 1. Teilbereich ausgewiesen.

*** Ruhender Verkehr**

Als Modellversuch wird für den Bebauungsplan zum ersten Teilbereich des Siedlungsmodells Hohlmühle ein Stellplatzschlüssel von 1:1,25 erprobt, wobei ein privater Stellplatz auf dem eigenen Grundstück und der Anteil an den Besucherstellplätzen auf dem Parkfeld nachgewiesen wird.

Für die Reihenhäuser werden die 26 privaten Stellplätze unmittelbar vor der Haustür angeordnet. Für den Geschößwohnungsbau werden 12, teilweise behindertengerechte Stellplätze innerhalb des Baufeldes, die restlichen 31 auf dem Parkfeld am Siedlungseingang angeboten.

Die 68 Stellplätze für das Studentenwohnheim liegen in kleinen Einheiten im mittigen Grünbereich, direkt an der Haupterschließungsstraße und auf dem Parkfeld. Sollte sich der vorgegebene Stellplatzschlüssel als nicht realistisch erweisen, läßt sich das Parkfeld - auch in Hinblick auf spätere Realisierungsabschnitte - um bis zu 40 Stellplätze erweitern. Die Erweiterungsfläche ist im Bebauungsplanentwurf für den 1. Teilbereich dargestellt.

4.2 Ver- und Entsorgung

* Versorgungseinrichtungen

Im Geltungsbereich liegt eine **Hauptabwasserleitung**. Es wird jedoch angestrebt, möglichst wenig Dach- und Oberflächenwasser in die Kanalisation einzuleiten.

Aufgrund der schwierigen Vorflutverhältnisse kann das Wasser den vorhandenen Bächen nicht direkt zugeleitet werden. Zudem ermöglichen die Bodenverhältnisse nur eine minimale Versickerung. Durch die vorgeschriebene Dachbegrünung wird Regenwasser zurückgehalten.

Die technischen Möglichkeiten der Regenwasserversickerung und -nutzung in Form von Teichen, Rigolen und Zisternen werden in der weiteren Planung näher untersucht.

Die vorhandene **Wasserleitung** bleibt in ihrem Verlauf unberührt. Sie kann zur Versorgung des neuen Siedlungsgebietes herangezogen werden.

Bei der Art der Energieversorgung wird differenziert zwischen Mietwohnungsbau und Eigenheimbau und entsprechend der Eigentumsform ein Konzept vorgeschlagen:

- Versorgung des Geschoßwohnungsbaus über ein **Nahwärmenetz** (Blockheizkraftwerk)
- **Direktversorgung** der Reihenhäuser mit Gas in Verbindung mit der Möglichkeit von **Solarenergienutzung** (Gasbrennwertkessel und Solaranlagen)

Im Bebauungsplanentwurf des 1. Teilbereichs ist der Standort für ein Blockheizkraftwerk als Einspeiszentrale für das Nahwärmenetz vorgesehen.

* Abfall

Es werden insgesamt 2 Wertstoffsammelstellen für die neue Siedlung angeboten, wobei im Bebauungsplanentwurf des 1. Teilbereichs bereits ein solcher Standort ausgewiesen ist.

Für die getrennte Müllsammlung sind 2 Standorte - in Verbindung mit dem Wegenetz - vorgesehen.

4.3 Bauliche und sonstige Nutzung

Analog zum Strukturschema für das gesamte Baugebiet teilt sich die Bebauung für den ersten Teilbereich in ein Baufeld mit drei nord-süd-verlaufenden, dreigeschossigen Zeilen und zwei dem Hangrücken folgenden, viergeschossigen Zeilen. Durch zweigeschossige Verbindungsbauten wird die Geschlossenheit des Baufeldes zur Haupterschließungsstraße unterstützt.

Die unterschiedlichen Bauweisen leiten sich ab aus der jeweiligen Hanglage sowie der entsprechenden Himmelsrichtung (siehe auch Punkt 3.2, Seite 2).

Die für das gesamte Gebiet angestrebte Nutzungsmischung, besonders in Hinblick auf unterschiedliche Wohn- und Eigentumsformen, wird auch für den ersten Teilbereich festgeschrieben:

- Das erste Baufeld wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und seine Nutzung differenziert. Für den der Landschaft zugewandten Teil wird eine Reihenhausbauung sichergestellt, indem nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten zugelassen werden.
- Die Festsetzungen im südlichen Bereich ermöglichen eine Nutzung als Studentenwohnheim.

4.4 Freiflächen und Grünordnung

Siedlungsnaher Freizeit, Erholung, Ressourcen- und Naturschutz sollen miteinander möglich sein, wobei unterschiedliche Empfindlichkeitszonen zu definieren sind.

* Ökologische Belange

Bei dem vorgeschlagenen Siedlungskonzept, das auf einer Ausnutzung der vorhandenen Topographie und dem Anspruch der Realisierung eines ökologischen Konzeptes basiert, sind beim Tappert- und Sendelbachtal folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Erhalt und Schutz der besonders wertvollen, vorhandenen Strukturen
- Ergänzung und Verbesserung der Biotopstruktur durch wechselfeuchte Mulden mit Einbringung einer Initialvegetation.

Planungsrechtliche Festsetzungen betreffen erst die nachfolgenden Bebauungsplan-Teilbereiche.

Im Übergangsbereich zur ökologischen Ausgleichsfläche Lindenhof ist zur Erhöhung einer Pufferwirkung ein mindestens 5 m breiter Heckenstreifen festgesetzt worden. In der weiteren Planung sind Maßnahmen zur Gewährleistung der Barrierewirkung zu untersuchen.

* Freiflächenkonzept

Die vorgesehene Anwendung und Nutzung der Freiflächen verfolgt das Ziel, allen Bewohnern wohnungsnah Freiflächen anzubieten.

Die Reihenhäuser erhalten einen direkt zugänglichen Freiraum, der je nach Himmelsrichtung und Orientierung des Hauses unterschiedlich groß ist. Im Bereich des Nachbarschaftsplatzes ist die Einrichtung eines Kleinkinderspielplatzes vorgesehen, so daß für alle Wohnungen und Bewohnergruppen das Angebot einer gemeinschaftlichen Freiraumnutzung besteht.

* Elemente der Freiraumgestaltung

Die festgesetzten Elemente der Freiraumgestaltung dienen dazu, die beabsichtigte räumliche Wirkung zu unterstützen.

Die entlang der Haupteerschließungsstraße festgesetzten Bäume stärken das räumliche Rückgrat und lassen zur gegenüberliegenden Straßenseite eine Öffnung zum Landschaftsraum im Bereich der Grünkeile zu.

Die innerhalb der Baufelder vorgesehenen Pflanzgebote für Bäume in Verbindung mit Stellplätzen unterstützen die Idee der Freiraumzonierung.

5. Flächen und Kosten

5.1 Angaben zu Flächen und Dichte

Der Bebauungsplan zum 1. Teilbereich der Siedlung Hohlmühle umfaßt eine Fläche von 29.810 qm, also ungefähr 3 ha Bruttobauland, einschließlich des bereits bebauten Grundstücks mit ca. 900 qm. Es werden ca. 15.100 qm verkaufbare Grundstücksflächen festgelegt, wobei 4.673 qm auf die Reihenhäuser, 4.170 qm auf den Geschoßwohnungsbau und 6.295 qm auf das Studentenwohnheim inklusive der jeweils erforderlichen Stellplätze entfallen. Innerhalb des Baufeldes werden 26 Reihenhäuser für ca. 83 Bewohner und 43 Wohneinheiten im Geschoßwohnungsbau für ca. 99 Bewohner angeboten, so daß hier voraussichtlich 69 Wohneinheiten für ca. 182 Bewohner entstehen. Das Studentenwohnheim südlich der Haupteerschließungsstraße bietet Platz für 150 Studenten mit den erforderlichen Nebennutzungen und der Möglichkeit, einen Festsaal für die gemeinschaftliche Nutzung innerhalb des Quartiers unterzubringen. Es können also insgesamt ungefähr 332 Einwohner Wohnraum beziehen.

Daraus ergibt sich eine Brutto-Wohndichte von 111 EW/ha bzw. eine Netto-Wohndichte von 220 EW/ha für den 1. Teilbereich des Bebauungsplans.

5.2 Kosten

In die städtebauliche Konzeption sind verschiedene Aspekte des kostengünstigen Planens und Bauens eingeflossen:

- Minimierung der Erschließungsfläche
- Kompakte Anordnung der Baukörper
- Entwicklung der Bebauung aus der Topographie

Die vorliegende Konzeption ist in der ersten Planungsphase hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit überprüft worden.

Eine genaue Ermittlung der anfallenden Kosten zur Umsetzung des 1. Teilbereichs der Siedlung Hohlmühle ist zur Zeit noch nicht erfolgt