

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan Nr. 1/94
"Kleinsiedlung Oberkonnersreuth West"

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth
Plangrundlage: Plan vom 29.06.1994, ergänzt 25.11.1994
 und 08.02.1995

Inkraftgetreten: 17. 03. 95

Verfahren nach dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom
22. April 1993 zur Deckung dringenden Wohnbedarfes

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Veranlassung

Im Herbst 1993 bat die Mehrheit der Garteneigentümer die Stadt Bayreuth, einen Bebauungsplan für eine Einfamilienhausbebauung aufzustellen. Bis März 1994 schlossen sich alle Eigentümer diesem Antrag an.

Anlässlich der Vorab-Beteiligung im April 1994 teilten zur Frage der Bauabsicht 5 Eigentümer mit, daß sie in den nächsten 2 - 5 Jahren bauen möchten, ein Eigentümer wollte noch 1994 bauen.

Der Stadtrat hat am 29. Juni 1994 das Bebauungsplanverfahren förmlich eingeleitet, der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan zugestimmt und das Stadtplanungsamt mit der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch beauftragt.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, mit der Abrundung und Vervollständigung der Kleinsiedlung Oberkonnersreuth die Lücke zum Baugebiet Storchennest zu füllen und mit den 14 neuen Baurechten zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung beizutragen.

Ein Bauzwang wurde aufgrund der Eigentümerstruktur nicht vorgesehen.

Zweck des Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Ordnung des Gebietes durch Festsetzungen zur baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke zu regeln. Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen bildet die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Bauanträge bzw. auch für die Freistellung von der Genehmigungspflicht. Der Bebauungsplan ist auch Grundlage der Bodenordnung, wie z. B. Grenzregelungen, Teilungsgenehmigungen, und Erschließung.

1.3 Zum Verfahren

Da im beschleunigten Verfahren von der sogenannten Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs.1 BauGB als eigenem Verfahrensschritt abgesehen wurde, bestand deshalb zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Gelegenheit zur Erörterung der Planung. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 15. August bis 09. September 1994, gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange machte einige kleine Planüberarbeitungen erforderlich, weswegen der überarbeitete Entwurf nochmals öffentlich ausgelegt wurde.

Diese nochmalige Auslegung erfolgte vom 16. bis einschl. 30.01.1995 - eingeschränkt auf 2 Wochen - mit der Maßgabe, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten Planinhalten vorgebracht werden konnten. Es wurden keine Bedenken und Anregungen mehr vorgebracht. Ergänzt wurde der Bebauungsplan jedoch noch um das vom Umweltamt angeregte Pflanzgebot für mind. einen heimischen Laubbaum je Grundstück.

Auch werden die beidseits geplanten Pflasterrasenstreifen durchgehend vorgesehen, da die Garagenvorplätze ohnehin wasserdurchlässig auszubilden sind.

2. Vorhandene Bauleitplanung

2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth ist der Bereich der Gärten am Stichweg Fl.Nr. 61/38 als Kleinsiedlungsgebiet (WS) dargestellt. Diese Darstellung im Flächennutzungsplan bedeutet, daß für diese Grundstücke eine Bebauung spätestens seit Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes 1981 vorgesehen war.

Der Bebauungsplanentwurf ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan bestand bisher nicht.

Konkrete Überlegungen zu einer späteren Bebaubarkeit reichen zumindest bis in das Jahr 1979 zurück. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 8/75 (Baugebiet "Storchennest" / Albert-Einstein-Ring) war dann erstmals eine Ausweisung dieses Bereiches vorgesehen. Die seinerzeitigen Planungen fanden jedoch nicht die Zustimmung der Betroffenen und wurden deshalb aufgegeben.

2.3 Topographie und Bestand

Das Gelände fällt nach Westen hin ab zum Talraum des Sendelbaches und Tappert. Im unteren Teil nimmt die Neigung zu und geht in einen Steilhang über. Die Höhenlage des Plangebietes liegt zwischen ca. 373 m im oberen Teil und etwa 355 m an der Hangkante zum Tappert.

Die den Siedlungsstellen zugehörigen Gärten sind zum großen Teil nicht eingezäunt. Sie dienen immer weniger dem Obst- und Gemüseanbau und haben mit dem Wandel der Ernährungsgewohnheiten ihren ursprünglichen Zweck weitgehend verloren.

2.4 Landschaftsschutzgebiet

Im Westen grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet "Talau des Sendelbaches und Tappert". Der Verlauf ist im Plan dargestellt.

2.5 Städtebaulicher Entwicklungsbereich

Weitgehend deckungsgleich mit der Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft die Abgrenzung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs, die im Plan durch die Buchstaben "E" gekennzeichnet ist.

3. Planinhalt

3.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Der Bebauungsplan weist die Grundstücke entsprechend dem Flächennutzungsplan als Kleinsiedlungsgebiet (WS) nach § 2 BauNVO aus. Der Wandel der Lebensgewohnheiten ist zwar auch in den Kleinsiedlungen daran ablesbar, daß Kleintierhaltung und Selbstversorgungsanbau von Gemüse und Obst immer mehr zurückgehen. Doch sind in Kleinsiedlungen diese Nutzungen gegenüber anderen Baugebieten noch bevorzugt anzutreffen, sodaß dieser Siedlungstyp nach wie vor eine Berechtigung hat.

Von den 14 Baurechten für Einzelhäuser sind 12 einheitlich mit ca. 9 x 12 m Größe ausgewiesen, ein Gebäude kann nur 8 m breit sein, weil das Grundstück extrem schmal ist. Die maximale Grundfläche der Wohngebäude ist auf 110 m², 120 m² und 100 m², die max. Grundfläche der Garagen mit 50 m² festgesetzt. Vorgeschrieben ist offene Bauweise, erdgeschossig mit Satteldach in 42 - 48° Dachneigung. Ein Untergeschoßausbau zu Wohnzwecken ist bei entsprechender Hangneigung möglich.

3.1.1 Abstandsflächen und Wohnungszahl

Für das im oberen Bereich an der Straße extrem schmale Grundstück Fl.Nr. 61/39 ist eine auf 50 % verringerte Abstandsfläche von 1,5 m zur Wegmitte zugelassen, damit auch hier eine Einzelhausbebauung mit Südbelichtung wie im übrigen Gebiet möglich ist (anstelle einer Doppelhaushälfte mit Nordbelichtung).

Ansonsten sind alle Abstandsflächen gemäß Art. 6 und 7 BayBO voll einzuhalten. **Eine Unterschreitung der nach BayBO notwendigen Abstandsflächen ist nicht zulässig.**

Es führte in der Vergangenheit immer wieder zu Spannungen und Nachbarprotesten, wenn aufgrund des Fehlens einer Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten später Mehrfamilienhäuser in eine Umgebung von Ein- und Zweifamilienhäuser gesetzt werden. Dies sollte von vornherein ausgeschlossen werden, weil es sich "a" um die bauliche Abrundung eines bestehenden Kleinsiedlungsgebietes handelt und "b" auch die Baunutzungsverordnung in §2Abs.3 Nr.1 die Zahl der Wohnungen auf nicht mehr zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Aus diesen besonderen städtebaulichen Gründen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zugelassen worden.

3.1.2 Sonderregelungen zum Zulässigkeitskatalog des § 2 BauNVO - Kleinsiedlungsgebiet -

Für den baulichen Abschluß dieses bestehenden Kleinsiedlungsgebietes wurden sollen drei Sonderregelungen getroffen, um evtl. nachteilige Auswirkungen auf das übrige Kleinsiedlungsgebiet und das benachbarte Wohngebiet "Am Storchennest" auszuschließen:

- a) Gemäß § 1 (5) BauGB ist festgesetzt worden, daß Läden, Schank- und Speisewirtschaften, auch wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen, sowie nichtstörende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden können (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

- b) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO ist festgesetzt worden, daß sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen (§ 2 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) im Baugebiet allgemein zulässig sind.
- c) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist festgesetzt worden, daß die Ausnahmen nach § 2 Abs. 3 Nrn. 2 - 4 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

3.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung dieses kleinen Siedlungsgebietes erfolgt in Verlängerung des Stichweges vom Albert-Einstein-Ring, ähnlich wie sie bereits früher im Bebauungsplanentwurf Nr. 8/75 vorgesehen war.

Die Straße ist mit 6,5 m Breite auch ausreichend breit, damit die Stellplätze und Stauroumflächen vor den Garagen noch gut angefahren werden können.

Der Ausbau soll nach Vorschlag des Stadtplanungsamtes als verkehrsberuhigter Bereich erfolgen, die gemeinsame Verkehrsfläche für Autos und Fußgänger soll durch zwei seitliche 1 m breite Pflasterrasenstreifen gestaltet werden.

Der bisher im Bebauungsplan Nr. 8/75 nur als Fußweg ausgewiesene Anliegerweg Fl.Nr. 61/30 wurde zur Erschließung der Grundstücke Fl.Nr. 61/32, 61/31 und 61/7, die sonst nicht mehr bebaubar wären, als 3,5 m breiter Wohnweg - für diese Anlieger befahrbar - ausgewiesen. Diese Breite war auch wegen der Versorgungsleitungen erforderlich.

Der zwischen dem geplanten Wendekreis der Erschließungsstraße und dem Kreideweg mit 2,5 m Breite vorgesehene Fußweg soll ebenfalls 3,5 m breit ausgebaut werden, damit hier das Müllauto von oder zum Kreideweg durchfahren kann und so das Rückwärtsfahren im Kreideweg vermieden werden kann.

Nach den Unfallverhütungsvorschriften ist langes Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge - wie im Kreideweg notwendig - nicht mehr zulässig. Bestehende Mißstände sind Zug um Zug zu beheben. Da im vorliegenden Bebauungsplanverfahren die grundsätzliche Möglichkeit des Durchbaues der kleinen Erschließungsstraße bis zum Kreideweg gegeben war, oder sonst die Planung eines Wendekreises mit 17 bis 20 m Durchmesser am Kreideweg erforderlich und möglich wäre, mußte den Belangen der Müllabfuhr in geeigneter Weise Rechnung getragen werden.

Der 3,5 m breite Fußweg, der nur für die Müllabfuhr befahrbar ist, erschien als der geringste Eingriff in die vorhandenen Grundstücke. Im Baugebiet Roter Hügel haben sich diese Fußweganbindungen an das Neubaugebiet Wacholderweg bereits sehr bewährt.

Alternativ dazu ist im Bebauungsplan unverbindlich die Möglichkeit eines Durchbaues des Kreideweges zur Sandleite aufgezeigt.

Die Versorgung mit Wasser und Strom ist gewährleistet. Eine Gasversorgung ist bei entsprechendem Interesse möglich. Ausreichend große Abwasserleitungen zum Anschluß an die städt. Kläranlage sind vorhanden. Das Gebiet ist im Generalentwässerungsplan enthalten.

3.3 Änderung der Eigentumsverhältnisse, Grenzregelung

Die Flächen sind überwiegend in Privatbesitz der dortigen Siedler. Eine Änderung dieser Eigentumsverhältnisse ist nicht vorgesehen. Zur Realisierung der Bebauung ist die Abtretung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. Die Grunderwerbsverhandlungen sind inzwischen abgeschlossen.

Die Anlieger am geplanten Fußweg vom Wendekreis zu dem Kreideweg waren allerdings nicht bereit, die für diesen Weg erforderlichen Flächen abzutreten, nicht zuletzt wegen der zusätzlichen Belastungen, die durch Straßenreinigungsgebühren und Winterdienstpflichten entstehen würden.

3.3.1 Grenzregelungsverfahren

Für die Verbreiterung des nördlichen Fußweges um ca. 1,0 m auf 3,5 m Wegbreite (=Wohnweg) wurde vom Betroffenen (Fl.Nr. 61/33) eine Aufteilung der Abtretungsfläche vorgeschlagen, um so eine Härte zu vermeiden. Die Begründung war: Wenn jeder einen Viertel Meter abtritt, so ist das kaum wahrnehmbar. Diesem Vorschlag wurde durch eine Initiative der Siedler in einer privaten Grenzregelung in anderer Weise mit gleichem Ergebnis entsprochen.

Stadtplanungsamt:

A handwritten signature in cursive script, likely belonging to an official from the Stadtplanungsamt.