

B E G R Ü N D U N G

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 8/93 b

WOHNGEBIETSERWEITERUNG "SEULBITZ/BREITER RAIN"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8/93 b umfaßt folgende Grundstücke (TF = Teilfläche):

85, 96 TF, 97, 98, 134 TF, 376 TF, 436 TF, 490, 491, 492, 493, 494 TF, 496 TF und 497 TF Gemarkung Seulbitz.

Planungsstand: September 1996

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

ALLGEMEINES

Zweck der Aufstellung eines Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen im bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Bauanträge, auch während der Planaufstellung. Sie sind Voraussetzung für die Bodenverkehrsgenehmigung, für die Erschließung und für die Bodenordnung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Die verbindliche Bauleitplanung befaßt sich lediglich mit den Planungstatsachen und den Planungsnotwendigkeiten.

Das Bebauungsplanverfahren selbst ist in den entsprechenden §§ des Baugesetzbuches reglementiert.

ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auslöser für das Bebauungsplanverfahren Nr. 8/93 b "Wohngebiets-erweiterung Seulbitz/Breiter Rain" war die Suche der Stadt Bayreuth nach einem geeigneten Gelände zur Errichtung einer größeren Anzahl von Eigenheimen. Die Abwanderung von Bevölkerungsteilen aus dem Stadtgebiet hat ihre wichtigsten Ursachen darin, daß nicht ausreichend Bauland in günstiger Lage und zu erschwinglichen Preisen bereitgestellt werden kann. Um diese Entwicklung zu stoppen, hat sich der Stadtrat entschlossen, dieses ca. 8,0 ha große neue Baugebiet ohne größere bodenordnende Maßnahmen in absehbarer Zeit baureif zu machen.

PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das gesamte Planungsgebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

Geplante Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 8/93 b:

Reines Wohngebiet (WR)

öffentliche Grünfläche

- Grünanlage
- Streuobstwiese

Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes über die Art der baulichen und sonstigen Nutzung stimmen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht überein. Eine Flächennutzungsplanänderung wird notwendig (Änderung Nr. 71 "Bereich Seulibz-Lindig/Seulbitz-Gärtig").

Die erforderliche Abstimmung des Flächennutzungsplanes mit dem Bebauungsplan wird im Rahmen eines Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen. Die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, sind somit gegeben.

2. Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan ist mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

3. Bisherige Verfahrensschritte

21.12.1994	Stadtrat: Aufstellungsbeschluß, Zustimmung zur Planung
20.02. - 17.03.95	Unterrichtung und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
30.11.1995	Stadtrat: Aufteilung des Gesamtplanungsgebietes in zwei Teilbereiche
26.06.1996	Stadtrat: Ablehnung einer Nordumgehung von Seulbitz (22 : 19 Stimmen gegen Variante 4), Variante 3 a soll weiterverfolgt werden

LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGBIETES

1. Lage

Das Planungsgebiet liegt im Gemarkungsbereich des Stadtteiles Seulbitz an der Wohnsiedlung Gärtig (westlich und nördlich davon).

Die Entfernung des geplanten Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Rathaus Bayreuth	ca. 4 400 m	(Luftlinie)
Autobahnanschluß Bayreuth-Süd (geplant)	ca. 3 000 m	"
Hauptbahnhof Bayreuth	ca. 4 300 m	"
Volksschule St. Johannis	ca. 1 700 m	"
Kindergarten St. Johannis	ca. 1 700 m	"

2. Größe

Der Planungsbereich umfaßt insgesamt ca. 10,0 ha, davon:

Reines Wohngebiet (brutto)	ca. 8,0 ha
öffentliche Grünfläche	ca. 1,5 ha
Kreisstraße (Seulbitzer Straße)	ca. 0,5 ha

3. Beschaffenheit

Das Gelände der Wohngebietserweiterung Seulbitz/Breiter Rain neigt sich von Südwest bis Nordwest und liegt in einer Höhe von ca. 386 - 400 m üNN. Östlich des künftigen Wohngebietes schließt ein stark nach Südwesten geneigter Hangbereich an, der bis auf 475 m üNN ansteigt, d. h. hoher Anfall von Oberflächenwasser (Hangwasser).

Beobachtungen über den Grundwasserstand im Planungsgebiet liegen nicht vor. Innerhalb der Wohngebietserweiterung Gärtig treten bei niederschlagsintensiven Perioden an verschiedenen Stellen Hangwasseraustritte auf. Verursacher dürften wasserundurchlässige Erdschichten sein. Hier sind entsprechende Drainagemassnahmen erforderlich. Für die Entwässerung der Gebäudefundamente genügen die üblichen Hausentwässerungen.

Nach der "Geologischen Karte von Bayern" setzt sich der Boden wie folgt zusammen:

Wohngebietserweiterung Gärtig (von Westen nach Osten):

Schotter der 45-m-Terrasse
Unterer Burgsandstein

Für die einzelnen Bauvorhaben ist die Tragfähigkeit des Baugrundes durch Bodenuntersuchungen zuverlässig einzuschätzen und von der Bauleitung zuverlässig zu prüfen. Im Zweifelsfall ist ein entsprechendes Bodengutachten einzuholen.

Zur Zeit wird das gesamte Planungsgebiet landwirtschaftlich genutzt. An Baumbestand sind einige Obstbäume entlang der Seulbitzer Straße vorhanden.

4. Ziel und Zweck der Planung

Die Ausweisung der ca. 8,0 ha großen Wohngebietserweiterung Seulbitz/Breiter Rain soll den Bedarf an Wohnbauland, speziell für Bauwillige, die Eigenheime als Einzel- und Doppelhäuser realisieren wollen, kurz- bis mittelfristig abdecken.

Die Wohngebietserweiterung schließt an die bestehende Siedlung Gärtig an. Das Areal soll als "Reines Wohngebiet" festgesetzt werden, wie die bestehende Siedlung. Gebaut werden können insgesamt ca. 100 Wohneinheiten als Einzel- und Doppelhäuser mit 1 Normal- und 1 Dachgeschoß.

Bauweise und Erscheinungsbild der Neubausiedlung sollen offen und aufgelockert wirken. Als Durchschnittsgröße eines Grundstücks werden ca. 570 m² zugrunde gelegt (Einzelhäuser bis ca. 800 m², Doppelhaushälften von ca. 300 - 500 m²). Ein noch großzügigerer Grundstückszuschnitt kann nicht befürwortet werden, einerseits aus Kostengründen für den Bauherrn, andererseits wegen der baugesetzlichen Forderung nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Innerhalb eines Einzelhauses und innerhalb einer Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Diese Beschränkung der Wohnungsanzahl ist mit besonderen städtebaulichen Gründen zu rechtfertigen:

- a) Das angrenzende Thermalbadgebiet setzt besondere Voraussetzungen bzw. Einfügekriterien an eine künftige Wohnbebauung voraus, d. h. verdichtete Siedlungs- und Wohnstrukturen sind in unmittelbarer Nachbarschaft des Sondergebietes nicht zu vertreten,

- b) die vorhandene Altsiedlung Gärtig trägt die Züge einer lockeren Einzelhausbebauung; diese Züge sollen auch in der Siedlungserweiterung beibehalten werden, um ein störungsfreies Zusammenwachsen zu gewährleisten.

Innerhalb der drei etwas dichter bebauten Siedlungsquartiere sind grün-gestaltete Gemeinschaftsflächen vorgesehen, die funktional unterschiedlich genutzt werden sollen, je nach vorhandener Altersstruktur. Von den umliegenden 6 Doppelhäusern (12 Wohneinheiten) ist jeweils ein Grundstückszugang zu diesen Flächen gegeben.

Entlang des nördlichen Siedlungsrandes ist eine Streuobstwiese vorgesehen, um einen störungsfreien und harmonischen Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft herzustellen. Die Artenauswahl für die Streuobstwiese ist am Ende dieser Begründung aufgeführt. Eine optische Abschirmung der Wohnbebauung nach Westen wird dadurch erreicht, indem der Randbereich des geplanten Kurangers mit dichten Anpflanzungen aus heimischen Bäumen und Sträuchern versehen wird.

Als innere Erschließung ist ein verkehrsberuhigtes Straßennetz mit teilweise begleitenden Grünstreifen für Baumpflanzungen geplant. Die abwechslungsreiche Trassenführung mit einigen raumaufweitenden Stellen steigert die Attraktivität des Neubaugebietes. Die topografischen Gegebenheiten des Geländes werden hierbei berücksichtigt.

Um das Neubaugebiet an das überörtliche Verkehrsnetz anzuschließen, ist eine neue Anbindung an die Seulbitzer Straße westlich der Altsiedlung Gärtig vorgesehen.

In den Randbereichen der Wohngebietserweiterung Seulbitz/Breiter Rain sind offene Gräben und Geländemulden eingeplant, die das Oberflächenwasser (Hangwasser) bei starken Niederschlägen aufnehmen und zurückhalten sollen. Auch das Oberflächenwasser aus den künftig bebauten Gebieten soll diesen Regenrückhalteflächen zugeführt werden. Die offenen Gräben verlaufen den topografischen Gegebenheiten entsprechend von Osten nach Westen zum Roten Main.

AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung der Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in der Altsiedlung Gärtig wohnenden Menschen auswirken wird.

Durch die Angliederung der Neusiedlung an die Altsiedlung Gärtig entsteht ein größeres zusammenhängendes Wohngebiet. Trotzdem bildet die Altsiedlung in ihrer gewachsenen Struktur eine Einheit innerhalb des Gesamtgebildes. Eine direkte straßen- und wegemäßige Vernetzung beider Siedlungsteile ist wegen der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich. Dennoch sind kurze Wegeverbindungen von der Neusiedlung zur Altsiedlung (und umgekehrt) gegeben, die nachbarschaftliche Verbindungen ohne größere Umwege gestatten.

Die Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs, resultierend vom Fahrzeugaufkommen aus dem Neubaugebiet, hält sich in zumutbaren Grenzen. Die Altsiedlung Gärtig wird dadurch nur unwesentlich belastet, weil der überwiegende Anliegerverkehr über die neue Anbindung an die Seulbitzer Straße, westlich der Altsiedlung, stattfinden wird. Beim Anliegerverkehr dürfte die Belastung der Straße "Breiter Rain" nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Mittelfristig wird eine verbesserte überörtliche Erschließung der Wohngebietserweiterung und des Thermalbades in Form einer Verkehrsspanne von der B 22 (Bereich Aichig) zur Seulbitzer Straße (Bereich Eremitenhof) angestrebt. Die enge, oft unübersichtliche Straßenverbindung von St. Johannis und der Rollwenzerei über Eremitenhof ist auf Dauer nur bedingt als Haupteerschließung geeignet.

ARTENAUSWAHLLISTE FÜR DIE STREUOBSTWIESE

Zulässige Obstbäume:

Pflanzqualifikation: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 14/16

Apfel:	Kaiser Wilhelm Bohnapfel Goldparmäne Weißer Klarapfel
Birne:	Gute Graue Oberösterreichische Weinbirne Alexander Lucas
Zwetschge:	Fränkische Hauszwetschge Wagenheimer Zwetschge

Kirsche: Hedelfinger
Forchheimer Maschen
Dönissens Gelbe
Knorpelkirsche

oder weitere, alte Lokalsorten.

Stadtplanungsamt:



ERGÄNZENDER HINWEIS

Bodendenkmal

Im westlichen Anschluß an die Wohnsiedlung Gärtig befand sich lt. Aussage des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (LfD) eine frühmittelalterliche Siedlung aus dem 8. - 10. Jahrhundert nach Christus. Bei dieser Siedlung handelt es sich um ein Bodendenkmal i. S. d. Bayer. Denkmalschutzgesetzes vom 25.06.1973 (GVBl. 13/1973).

Der geplante Bodeneingriff ist genehmigungspflichtig nach Art. 7 Abs. 1 und 3 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes. Das LfD kann eine solche Genehmigung erteilen, wenn die archäologischen Befunde bauvorgreifend sachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden.

Um die Voraussetzungen für die Genehmigung zu schaffen, werden im Bereich der Erschließungstrassen archäologische Sondagen angelegt. Sollte sich dabei eine nur geringe Befunddichte bzw. eine schon fortgeschrittene Zerstörung des Bodendenkmals herausstellen, dann kann nach Aussage des LfD auf eine kostenintensive, planmäßige Ausgrabung im Bereich der Grundstückspartellen verzichtet werden.

Bayreuth, 18.02.1997
Stadtplanungsamt: