

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplanentwurf Nr. 9/93 a "Parkhaus Am Sendelbach" (Teiländerung dem Bebauungsplanes Nr. 9/93)

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 18.09.1996 **Begründung vom 04.03.1997 zum
Verfahrensstand Satzungsbeschluss
gem. § 10 BauGB siehe weiter unten
ab Blatt 6 des PDF-Dokuments.**

1. Zur Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Erhaltung und Sanierung des Parkhauses Rotmainhalle war im Mischgebiet Am Sendelbach nicht vorgesehen.

In seinem Beschluß vom 07.10.1992 zur Auslobung des Wettbewerbes "Umsetzung des alten Schlachthofgeländes" trug der Stadtrat der mittlerweile aufgetretenen Sanierungsbedürftigkeit des Parkhauses Rechnung und stellte das Parkhaus zur Disposition.

Der 1. Preis der Architekten Horstmann/Coban sah dann auch einen Abriß des Parkhauses und die Aufwertung des Sendelbaches mit Wohnbebauung im jetzigen Parkhausbereich vor. Aus diesem Entwurf wurde der Bebauungsplan Nr. 9/93 "Altes Schlachthofgelände" entwickelt, der ebenfalls einen Abriß des Parkhauses und den Neubau von Wohnungen beinhaltet. Dieser Plan wurde am 29.03.1995 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.

Obwohl durch bisherige Planungen der Bestand des sanierungsbedürftigen Parkhauses Rotmainhalle in Frage gestellt worden war, haben neuere Untersuchungen ergeben, daß das vorhandene Parkhaus in einem vertretbaren Kostenrahmen saniert werden kann und in die Gesamtplanung integriert werden soll (Kerngebiet).

Für diese veränderte Planungsabsicht müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Im Bebauungsplan ist demzufolge für das Grundstück des Parkhauses Kerngebiet nach § 7 BauNVO auszuweisen. Der Flächennutzungsplan sieht in seiner Änderung die Darstellung MK und öffentliche Grünfläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor (Parallelverfahren).

1.2 Verfahren

Am 25.10.1996 leitet der Stadtrat das Parallelverfahren zur Änderung 72 a des Flächennutzungsplanes Nr. 9/93 a "Parkhaus Am Sendelbach" (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 9/93) ein und stimmt den Vorentwürfen der Bauleitpläne zu.

2. Vorhandene Bauleitplanung

Für den Bereich Parkhaus Am Sendelbach liegt ein dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth entsprechender Bebauungsplan (Nr. 9/93) vor, der hier rechtskräftig "Mischgebiet (MI)" festsetzt (Die Festsetzung erfolgte am 24.11.1995.) und im Parallelverfahren nach § 8(3) BauGB gleichzeitig geändert wird.

3. Planinhalt

3.1 Topographie und Baubestand

Das Plangebiet liegt westlich der Altstadt von Bayreuth und wird begrenzt durch

das neue Einkaufszentrum "Altes Schlachthofgelände" im Norden

- das Ufer des Mistelbaches im Westen
- die Gerberstraße im Süden und Osten
- die Straße Am Sendelbach im Osten.

Das Gelände ist eben (Höhenlage 335,00 m in NN = $\pm$ 00).

Prägende Landschaftselemente im Planungsbereich sind der Grünzug des Mistelbaches und der z. Z. noch verrohrte Sendelbach. Der Mistelbach verläuft in einem trogartig eingeschnittenen Geländegraben, dessen Außenböschung von markanten Alleen gesäumt wird.

Während am Mistelbach gewisse Renaturierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind, ist der von Osten in den Mistelbach einmündende Sendelbach innerhalb der Bebauung verrohrt und fließt nur in seinem letzten Stück vor der Mündung auf einer Länge von rund 75 m in einem offenen Gerinne.

Die Wasserqualität der Gewässer ist als mäßig bis kritisch (Gewässergüte Stufe II - III) einzustufen.

Auftretende Hochwasser bleiben in den durch Böschungen begrenzten tiefliegenden Vorländern liegen, im Sendelbach wird der Rückstau vom Mistelbach wirksam.

Der Grundwasserstand im Planungsgebiet wurde mit 1,5 m (Kulmbacher Straße) bis 4,2 m unter Geländeoberkante ermittelt.

Die Vegetation im Umfeld des Planungsgebietes besteht aus den Alleen am Mistelbach (größtenteils Linden) sowie dem besonders wertvollen und prägenden Uferbewuchs aus Auengehölzen am Sendelbach (Silberweide, Esche, Ahorn, Pappel, Traubenkirsche).

Stadtklimatisch ist das Planungsgebiet als Durchlüftungsschneise wirksam.

Das Parkhaus Rotmainhalle wurde durch die GEWOG Bayreuth 1979 als sanierungsbedingte Erschließungsanlage innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes A 1 errichtet. Dem Parkhaus-Neubau waren vorbereitende Untersuchungen nach § 4 StBauFG sowie ein städtebaulicher Ideenwettbewerb vorausgegangen. Städtebauliches Sanierungsziel war es, den im Stadtkernbereich einschließlich des Sanierungsgebietes A 1 festgestellten Fehlbedarf von 1 440 Stellplätzen durch die Schaffung eines ausreichenden Stellplatzangebotes in der Nähe des Stadtkernringes zu decken. Die Maßnahme wurde mit Städtebauförderungsmitteln finanziert, die noch nicht abgelöst worden sind. Das Parkhaus Rotmainhalle hat eine Kapazität von ca. 350 Kfz-Stellplätzen und ist mit Ein- und Ausfahrten an der Straße Am Sendelbach erschlossen. Die äußere Gestaltung ist in unmittelbarer Nähe zur Altstadt mit ihrer wertvollen historischen Bausubstanz mit der Denkmalpflege abgestimmt worden und fügt sich auch heute noch gut in die vorhandene und geplante Bebauung ein. Mit den Tiefgaragen Geißmarkt, Unteres Tor und Rathaus sowie den Parkhäusern Rotmainhalle und Albrecht-Dürer-Straße sind bereits 5 größere Anlagen für den ruhenden Verkehr im Rahmen der Sanierung der Bayreuther Innenstadt gefördert worden. In diesem Zusammenhang kann auf die vorhandenen Stellplätze im Parkhaus Rotmainhalle **nicht ersatzlos** verzichtet werden. Neuere Untersuchungen haben ergeben, daß das vorhandene Parkhaus mit

einer vorläufigen Kostenschätzung von ca. 4 Mio DM zuzüglich MWSt saniert werden kann, so daß eine Neubebauung der Fläche mit Wohngebäuden und Tiefgarage auch im Hinblick auf eine zu befürchtende Grundwasserabsenkung bei den denkmalgeschützten Altbauten mit Pfahlgründung an der Kulmbacher Straße problematisch erscheint.

Der Großteil der Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Bayreuth.

Die Flurstücke 1139/8, 1139/9 1139/10 sind mit Privatgaragen bebaut, die im Zuge der Renaturierung Am Sendelbach abgerissen werden sollen. Der Bebauungsplanentwurf sieht einen Ersatzstandort vor, sofern der Stellplatznachweis nicht im Parkhaus erfolgen kann.

3.2 Erschließung, Verkehr, Versorgung

Das Planungsgebiet wird über den Hohenzollernring (Hauptverkehrsader) durch die Straße Am Sendelbach und die Gerberstraße erschlossen. Die Parkhausstraße mündet in die Kulmbacher Straße.

Die Wegeführung Am Sendelbach, Gerbergasse soll zu einem verkehrsberuhigten Bereich umgebaut werden. Die vorhandene Zu- und Abfahrt zum Parkhaus soll durch eine weitere Ein- und Ausfahrmöglichkeit an der Westseite (Richtung Kulmbacher Straße) entlastet werden.

Die Parkhausstraße entlang des Mistelbaches wird zugunsten eines Rad- und Fußweges aufgelassen.

Die Ausweitung des verkehrsberuhigten Bereiches bis zur Kulmbacher Straße bedingt unter Beibehaltung einer notwendigen Erschließungsfunktion eine Reduzierung des Verkehrs im Interesse der Fuß- und Radwegebeziehungen.

Das bereits bestehende Radwegenetz entlang des Mistelbaches wird ausgebaut.

Für die Umgestaltung des Mistelbachbettes und die Renaturierungsmaßnahmen am Sendelbach sind die entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren durchzuführen.

3.3 Bauliche und sonstige Nutzungen

Durch die Absiedlung des alten Vieh- und Schlachthofes Bayreuth im Jahre 1993 wurde eine innerstädtisch wertvolle Fläche für eine städtebauliche Neuentwicklung freigemacht. In

die Neuentwicklung einzubeziehen ist in diesem Zusammenhang auch das Parkhaus Rotmainhalle sowie die Erschließungs- und Freiflächensituation Am Sendelbach. Das vorhandene Altstadtzentrum soll in dieser bevorzugten Lage durch ein differenziertes Nutzungsangebot (Einkaufszentrum, Dienstleistungen, Wohnungen) erweitert werden und unter Berücksichtigung vorhandener Strukturen (Parkhaus Rotmainhalle mit Freiflächensituation) miteinander vernetzt werden.

Die Ausweisung des Bebauungsplanentwurfes bindet demzufolge den vorhandenen Bestand als Kerngebiet (Baukörperausweisung) in die Neubebauung ein. Die vorhandenen Freiflächen mit Kinderspielfeld werden durch die geplante Renaturierungsmaßnahme am Sendelbach als öffentliche Grünfläche erweitert.

Grünplanung

Vorrangiges Ziel aus Sicht der Landschaftsplanung ist die Sicherung und Verbesserung der bestehenden Grünzüge am Mistelbach mit der wertvollen Allee sowie eine Aufwertung des Sendelbaches. Am Sendelbach soll eine fußgänger- und kinderfreundliche platzartige Anbindung des neuen Zentrums an die Altstadt ausgebildet werden.

Am Mistelbach sollen punktuelle zusätzliche Renaturierungsmaßnahmen am Gewässer durch Aufstau und Aufweitungen vorgesehen werden. Das offene Gewässer des Sendelbaches mit Bewuchs ist weitestgehend zu erhalten und durch zusätzliche Öffnung der verrohrten Abschnitte zu renaturieren.

3.4 Auswirkungen der Planung

Die Planung trägt durch die Integration des vorhandenen Bestandes eines Parkhauses mit ca. 350 Stellplätzen sowie der Erweiterung der vorhandenen Grün- und Kinderspielflächen der Gesamtplanung am alten Schlachthofgelände Rechnung und führt zu einer bürgerfreundlichen Anbindung des neuen Zentrums an den Altstadtbereich.

4. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und seines Aufstellungsverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.04.1995 (GVGl. 9/94 S. 780) sowie die Planzeichenverordnung (PlanVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Stadtplanungsamt:



B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan Nr. 9/93 a "Parkhaus Am Sendelbach" (Teiländerung dem Bebauungsplanes Nr. 9/93)

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 26.11.1996

1. Zur Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Erhaltung und Sanierung des Parkhauses Rotmainhalle war im Mischgebiet Am Sendelbach nicht vorgesehen.

In seinem Beschluß vom 07.10.1992 zur Auslobung des Wettbewerbes "Umsetzung des alten Schlachthofgeländes" trug der Stadtrat der mittlerweile aufgetretenen Sanierungsbedürftigkeit des Parkhauses Rechnung und stellte das Parkhaus zur Disposition.

Der 1. Preis der Architekten Horstmann/Coban sah dann auch einen Abriß des Parkhauses und die Aufwertung des Sendelbaches mit Wohnbebauung im jetzigen Parkhausbereich vor. Aus diesem Entwurf wurde der Bebauungsplan Nr. 9/93 "Altes Schlachthofgelände" entwickelt, der ebenfalls einen Abriß des Parkhauses und den Neubau von Wohnungen beinhaltet. Dieser Plan wurde am 29.03.1995 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.

Obwohl durch bisherige Planungen der Bestand des sanierungsbedürftigen Parkhauses Rotmainhalle in Frage gestellt worden war, haben neuere Untersuchungen ergeben, daß das vorhandene Parkhaus in einem vertretbaren Kostenrahmen saniert werden kann und in die Gesamtplanung integriert werden soll (Kerngebiet).

Für diese veränderte Planungsabsicht müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Im Bebauungsplan ist demzufolge für das Grundstück des Parkhauses Kerngebiet nach § 7 BauNVO auszuweisen. Der Flächennutzungsplan sieht in seiner Änderung die Darstellung MK und öffentliche Grünfläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor (Parallelverfahren).

1.2 Verfahren

Am 25.10.1996 leitete der Stadtrat das Parallelverfahren zur Änderung 72 a des Flächennutzungsplanes Nr. 9/93 a "Parkhaus Am Sendelbach" (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 9/93) ein und stimmte den Vorentwürfen der Bauleitpläne zu. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.10. bis 08.11.1996. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 14.10. bis 15.11.1996 am Verfahren beteiligt. Am 18.12.1996 beschloß der Stadtrat die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27. Januar bis einschl. 28. Februar 1997.

2. Vorhandene Bauleitplanung

Für den Bereich Parkhaus Am Sendelbach liegt ein dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth entsprechender Bebauungsplan (Nr. 9/93) vor, der hier rechtskräftig "Mischgebiet (MI)" festsetzt (Die Festsetzung erfolgte am 24.11.1995.) und im Parallelverfahren nach § 8(3) BauGB gleichzeitig geändert wird.

3. Planinhalt

3.1 Topographie und Baubestand

Das Plangebiet liegt westlich der Altstadt von Bayreuth und wird begrenzt durch

- das neue Einkaufszentrum "Altes Schlachthofgelände" im Norden
- das Ufer des Mistelbaches im Westen
- die Gerbergasse im Süden und Osten.

Das Gelände ist eben (Höhenlage 335,00 m in NN = $\pm$ 00).

Prägende Landschaftselemente im Planungsbereich sind der Grünzug des Mistelbaches und der z. Z. noch verrohrte Sendelbach. Der Mistelbach verläuft in einem trogartig eingeschnittenen Geländegraben, dessen Außenböschung von markanten Alleen gesäumt wird.

Während am Mistelbach gewisse Renaturierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind, ist der von Osten in den Mistelbach einmündende Sendelbach innerhalb der Bebauung verrohrt und fließt nur in seinem letzten Stück vor der Mündung auf einer Länge von rund 75 m in einem offenen Gerinne.

Die Wasserqualität der Gewässer ist als mäßig bis kritisch (Gewässergüte Stufe II - III) einzustufen.

Auftretende Hochwasser bleiben in den durch Böschungen begrenzten tiefliegenden Vorländern liegen, im Sendelbach wird der Rückstau vom Mistelbach wirksam.

Die Vegetation im Umfeld des Planungsgebietes besteht aus den Alleen am Mistelbach (größtenteils Linden) sowie dem besonders wertvollen und prägenden Uferbewuchs aus Auengehölzen am Sendelbach (Silberweide, Esche, Ahorn, Pappel, Traubenkirsche).

Stadtklimatisch ist das Planungsgebiet als Durchlüftungsschneise wirksam.

Das Parkhaus Rotmainhalle wurde durch die GEWOG Bayreuth 1979 als sanierungsbedingte Erschließungsanlage innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes A 1 errichtet. Dem Parkhaus-Neubau waren vorbereitende Untersuchungen nach § 4 StBauFG sowie ein städtebaulicher Ideenwettbewerb vorausgegangen. Städtebauliches Sanierungsziel war es, den im Stadtkernbereich einschließlich des Sanierungsgebietes A 1 festgestellten Fehlbedarf von 1 440 Stellplätzen durch die Schaffung eines ausreichenden Stellplatzangebotes in der Nähe des Stadtkernringes zu decken. Die Maßnahme wurde mit Städtebauförderungsmitteln finanziert, die noch nicht abgelöst worden sind. Das Parkhaus Rotmainhalle hat eine Kapazität von ca. 350 Kfz-Stellplätzen und ist mit Ein- und Ausfahrten an der Straße Am Sendelbach erschlossen. Die äußere Gestaltung ist in unmittelbarer Nähe zur Altstadt mit ihrer wertvollen historischen Bausubstanz mit der Denkmalpflege abgestimmt worden und fügt sich auch heute noch gut in die vorhandene und geplante Bebauung ein. Mit den Tiefgaragen Geißmarkt, Unteres Tor und Rathaus sowie den Parkhäusern Rotmainhalle und Albrecht-Dürer-Straße sind bereits 5 größere Anlagen für den ruhenden Verkehr im Rahmen der Sanierung der Bayreuther Innenstadt gefördert worden. In diesem Zusammenhang kann auf die vorhandenen Stellplätze im Parkhaus Rotmainhalle **nicht ersatzlos** verzichtet werden. Neuere Untersuchungen haben ergeben, daß das vorhandene Parkhaus mit

einer vorläufigen Kostenschätzung von ca. 4 Mio DM zuzüglich MWSt saniert werden kann, so daß eine Neubebauung der Fläche mit Wohngebäuden und Tiefgarage auch im Hinblick auf eine zu befürchtende Grundwasserabsenkung bei den denkmalgeschützten Altbauten mit Pfahlgründung an der Kulmbacher Straße problematisch erscheint.

Der Großteil der Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Bayreuth.

Die Flurstücke 1139/8, 1139/9 1139/10 sind mit Privatgaragen bebaut, die im Zuge der Renaturierung Am Sendelbach abgerissen werden sollen. Der Bebauungsplanentwurf sieht einen Ersatzstandort vor, sofern der Stellplatznachweis nicht im Parkhaus erfolgen kann.

3.2 Erschließung, Verkehr, Versorgung

Das Planungsgebiet wird über den Hohenzollernring (Hauptverkehrsader) durch die Straße Am Sendelbach erschlossen. Die Straße Am Sendelbach mündet in die Kulmbacher Straße. Gerbergasse und Gerberplatz mit Kleinkinderspielfeld sind als Fußgängerbereich nur für den Anliegerverkehr erschlossen. Eine Durchfahrt durch die Gerbergasse ist aufgrund des derzeitigen Ausbauszustandes (einseitige Absperrung durch Poller) der Straße nicht möglich und soll auch künftig ausgeschlossen werden. Um eine ausreichende Erschließung sicherzustellen, soll die Straße Am Sendelbach vollständig erhalten bleiben. Die Straße wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Auf der Basis einer anderen Rechtsgrundlage (Straßengesetze) sollen verkehrsberuhigende Maßnahmen erfolgen, die jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes sein können und mit den Behörden für den Straßenausbau im konkreten Einzelfall abgestimmt werden müssen. Die Straßenplanung kann dadurch jederzeit auf die tatsächliche Entwicklung des verkehrsberuhigten Bereiches reagieren, ohne daß der Bebauungsplan geändert werden muß.

Die Parkhausstraße zwischen Mistelbach und ECE wird zugunsten eines Rad- und Fußweges aufgelassen.

Das bereits bestehende Radwegenetz entlang des Mistelbaches wird ausgebaut.

Für die Umgestaltung des Mistelbachbettes und die Renaturierungsmaßnahmen am Sendelbach sind die entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren durchzuführen.

3.3 Bauliche und sonstige Nutzungen

Durch die Absiedlung des alten Vieh- und Schlachthofes Bayreuth im Jahre 1993 wurde eine innerstädtisch wertvolle Fläche für eine städtebauliche Neuentwicklung freigemacht. In

die Neuentwicklung einzubeziehen ist in diesem Zusammenhang auch das Parkhaus Rotmainhalle sowie die Erschließungs- und Freiflächensituation Am Sendelbach. Das vorhandene Altstadtzentrum soll in dieser bevorzugten Lage durch ein differenziertes Nutzungsangebot (Einkaufszentrum, Dienstleistungen, Wohnungen) erweitert werden und unter Berücksichtigung vorhandener Strukturen (Parkhaus Rotmainhalle mit Freiflächensituation) miteinander vernetzt werden.

Die Ausweisung des Bebauungsplanentwurfes bindet demzufolge den vorhandenen Bestand als Kerngebiet (Baukörperausweisung) in die Neubebauung ein. Die vorhandenen Freiflächen mit Kinderspielplatz werden durch die geplante Renaturierungsmaßnahme am Sendelbach als öffentliche Grünfläche qualitativ aufgewertet.

Grünplanung

Vorrangiges Ziel aus Sicht der Landschaftsplanung ist die Sicherung und Verbesserung der bestehenden Grünzüge am Mistelbach mit der wertvollen Allee sowie eine Aufwertung des Sendelbaches.

Am Mistelbach sollen punktuelle zusätzliche Renaturierungsmaßnahmen am Gewässer durch Aufstau und Aufweitungen vorgesehen werden. Das offene Gewässer des Sendelbaches mit Bewuchs ist weitestgehend zu erhalten und durch zusätzliche Öffnung der verrohrten Abschnitte zu renaturieren.

3.4 Auswirkungen der Planung

Die Planung trägt durch die Integration des vorhandenen Bestandes eines Parkhauses mit ca. 350 Stellplätzen sowie der Aufwertung der vorhandenen Grün- und Kinderspielflächen der Gesamtplanung am alten Schlachthofgelände Rechnung und führt zu einer bürgerfreundlichen Anbindung des neuen Zentrums an den Altstadtbereich.

4. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und seines Aufstellungsverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.04.1995 (GVGl. 9/94 S. 780) sowie die Planzeichenverordnung (PlanVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Stadtplanungsamt:

