

BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 1/00
„Tilsiter Straße“

Entwurfsverfasser: **Stadtplanungsamt Bayreuth**

Plandatum: **28.09.2000**

1. Zur Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Planziel

Der hohen Nachfrage insbesondere nach familiengerechtem Wohnraum in der Stadt Bayreuth soll mit diesem Bebauungsplan Rechnung getragen werden. Neben der Schaffung zusätzlichen, familiengerechten Wohnraumes wird auch der Übergang vom Siedlungs- in den Landschaftsraum ansprechend gestaltet. Die Planung sieht eine abschließende Arrondierung des infrastrukturell erschlossenen Siedlungsbereiches östlich der Albrecht-Dürer-Straße vor.

Die Plankonzeption berücksichtigt die höchst sensiblen ökologischen Anforderungen in diesem Bereich. Das wertvolle Heckenbiotop im Südosten des Plangebietes kann erhalten bleiben und bauliche Eingriffe in das östlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet "Oberes Rotmaintal" werden vermieden. Der das Landschaftsbild prägende Hang wird nicht bebaut.

Aufgrund der Planungsziele soll die bisherige Grünfläche in ein "Reines Wohngebiet (WR)" umgewidmet werden.

1.2 Verfahren

Der Stadtrat hat am 28.06.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB so-

wie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Bebauungsplanentwürfe lagen für die Dauer von vier Wochen in der Zeit vom 10. Juli bis einschließlich 7. August 2000 im Stadtplanungsamt aus. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10. Juli um eine Stellungnahme zur Planung bis zum 7. August 2000 gebeten worden. Die vorgebrachten Äußerungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange sind in das Planungsverfahren einbezogen worden und haben zu Änderungen im Bebauungsplanentwurf geführt.

Am 25.10.2000 hat der Stadtrat der geänderten Planung zugestimmt und die Fortführung des Verfahrens beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 20.11.-19.12.2000 statt. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange von der Auslegung benachrichtigt.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch

- vorhandene Wohnbebauung entlang der Tilsiter Straße im Westen und Norden
- und
- durch das Landschaftsschutzgebiet "Oberes Rotmaintal" im Osten und Süden des Plangebietes.

Der Bebauungsplan betrifft das Grundstück mit der Flurnummer 4668 des Evang.-Luth. Pfründestiftungsverbandes und das Grundstück Fl.Nr. 4668/14 in einem Teilbereich. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt knapp 3.500 m².

2. Planinhalt

2.1 Topographie und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet liegt in landschaftlich hervorgehobener Lage und zwar direkt an einer Hangkante des Oberen Maintales. Die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung des Plangebietes prägt somit in besonderer Weise das Landschaftsbild in diesem Bereich.

Das Flurstück 4668 weist ein wenig bewegtes Gelände auf und wird derzeit als Grünland genutzt.

Im südöstlichen Planbereich befindet sich ein wertvolles Heckenbiotop, das vollständig erhalten werden soll.

Entlang der östlichen Bebauungsplangrenze verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Oberes Rotmaintal". Innerhalb des Schutzgebietes ist keine Bebauung geplant.

Die Umgebung weist Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern, Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern auf, so dass sich die Neuplanung von 3 Einzelhäusern in die bestehende Baustruktur einpasst. Mit der Planung findet eine abschließende Abrundung dieses Wohngebietes östlich der Albrecht-Dürer-Straße statt.

2.2 Bauliche und sonstige Nutzung

Das Plangebiet ist als "Reines Wohngebiet (WR)" ausgewiesen. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO wie z. B. Läden und Handwerksbetriebe für den täglichen Bedarf sind aufgrund der siedlungsräumlichen Randlage im Plangebiet nicht zulässig.

Es können durch den Bebauungsplan 3 Einzelhäuser mit jeweils nur einer Wohneinheit realisiert werden. Aufgrund der sehr beengten räumlichen Situation und der ökologisch sensiblen Lage am Hang zum Oberen Maintal soll die versiegelte Fläche minimiert werden; eine weitere Versiegelung z. B. für zusätzliche Stellplätze soll vermieden werden. Durch die Beschränkung auf insgesamt nur 3 neue Wohneinheiten und der daraus resultierenden Begrenzung des Verkehrsaufkommens wird dem Charakter der umgebenden Bebauung und der vorhandenen Erschließungssituation Rechnung getragen.

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke legen weiterhin die GRZ mit 0,3 und die GFZ mit 0,5 fest.

Als Dachform ist das Satteldach mit einer Neigung von $35^\circ \pm 3^\circ$ ausgewiesen. Dabei ist ein Kniestock von max. 0,50 m zulässig. Hinsichtlich des Baus von Dachgauben bestehen aus gestalterischen Gründen einschränkende Vorgaben.

Zur grünordnerischen Einbindung des Baugebietes sind im östlichen Planbereich Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. In Fortsetzung der vorhandenen Hecke sind Bäume und Sträucher (einheimische, standortgerechte Gehölze) zu pflanzen. Weiterhin sind auf den Baugrundstücken Baumpflanzungen vorzunehmen. Ein Kinderspielplatz für das Baugebiet östlich der Albrecht-Dürer-Straße ist im südlichen Bereich des Bebauungsplanes geplant.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet ist über die Tilsiter Straße und den Allensteiner Ring an die Hauptverkehrsstraße "Albrecht-Dürer-Straße" und somit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Baugrundstücke werden über eine 4,50 m breite Erschließungsstraße erschlossen. Aufgrund der geringen Länge dieser Stichstraße ist eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge zur Müllabfuhr nicht erforderlich; denn die Stichstraße dient allein der Bedienung der privaten Stellplätze. Es ist somit eine grundsätzlich flächensparende und damit kostengünstige Erschließung vorgesehen.

Die Festsetzung eines Rad- und Fußweges im südwestlichen Plangebiet soll die Verbindung zu benachbarten Wohngebieten (St. Georgen, Hammerstatt), zum Naherholungsgebiet Maintal und zu Gemeinbedarfseinrichtungen (z. B. Schule St. Georgen) verbessern.

2.4 Ver- und Entsorgung

Nach Auskunft des Tiefbauamtes bestehen Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Kanäle und Leitungen und die Kanalkapazitäten reichen für das Planungsvorhaben aus. Der vorhandene Regenwasserkanal DN 200 ist innerhalb des Plangebietes zu verlegen.

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt als Mischwasser.

Die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Müllentsorgung sind durch die Festsetzung einer "Sammelstelle für Müllbehälter" im nördlichen Plangebiet erfüllt.

Die Versorgung des Wohngebietes mit Trinkwasser und Energie gilt als gesichert.

2.5 Grünordnung

Eingriffe in vorhandene wertvolle Landschaftsbestandteile, wie insbesondere in das Heckenbiotop im Südosten des Plangebietes, werden durch die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, ergänzt durch die textliche Festsetzung "Die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind in diesen Flächen vollständig zu erhalten", vermieden. Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes "Oberes Rotmaintal" und der das Landschaftsbild prägende Hang wurden als Bindungen beachtet.

Aufgrund wirksamer Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Festsetzung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Plangebiet kann zur erforderlichen Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen die vereinfachte Vorgehensweise gewählt werden. Die Fragen der Checkliste können alle mit "ja" beantwortet werden, so dass kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht (siehe Anhang "Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise: Bebauungsplan 1/00 "Tilsiter Straße").

Zur Begrenzung der Versiegelung und der damit verbundenen negativen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser dienen insbesondere folgende Festsetzungen:

- Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports (einschl. ihrer Zufahrten) ausschließlich innerhalb der für sie gekennzeichneten Flächen; unzulässig auf den nicht überbaubaren Flächen.
- Private Stellplatz-, Verkehrs- und Freilagerflächen sind wasserdurchlässig auszubilden.

Um eine ausreichende Begrünung des Baugebietes zu gewährleisten, sind Bepflanzungsfestsetzungen getroffen worden. Neben der Bepflanzung und damit Betonung der Hangkante sind auf den privaten Grundstücksflächen jeweils mind. ein hochstämmiger Baum (einheimischer, standortgerechter Art) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Im südlichen Plangebiet wird der vorhandene Ansatz eines Kinderspielplatzes aufgenommen und rechtlich als öffentlicher Spielplatz für das Baugebiet östlich der Albrecht-Dürer-Straße gesichert.

3. Auswirkungen der Planung

Durch den erforderlichen Neubau einer öffentlichen Straße fallen Erschließungskosten an, die auf die zukünftigen Bauherren umzulegen sind.

Das als Bauland ausgewiesene Flurstück Nr. 4668 befindet sich im Eigentum des Evang.-Luth. Pfründestiftungsverbandes und es besteht schon ein konkretes Bauinteresse. Weitergehende Aktivitäten der Stadt Bayreuth zur Baulandentwicklung sind - mit Ausnahme der öffentlichen Erschließung und der Anlage eines öffentlichen Kinderspielplatzes - nicht erforderlich.

Mit der Festsetzung eines Fuß- und Radweges im westlichen Plangebiet wird eine Verbesserung der Wegeverbindung für das Gebiet östlich der Albrecht-Dürer-Straße initiiert.

4. Flächenbilanz und städtebauliche Kennzahlen

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes: 3 480 m²
 - Wohnbaugrundstücke: 1 910 m²
 - Verkehrsfläche (öffentl. Straße, Fuß- u. Radweg): 320 m²
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: 900 m²
 - Spielplatzfläche: 200 m²
 - zusätzliche Flächen für Fl.Nr. 4668/14, 4668/12: 150 m²
- Die Baugrundstücke weisen nach der vorgeschlagenen Parzellierung folgende Größen auf:
 - 540 m²
 - 600 m²
 - 740 m²

5. Rechtsgrundlagen

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage von:

Neufassung des **Baugesetzbuches (BauGB)** vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und

Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (Inkrafttreten am 01.01.1998) sowie

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Stadtplanungsamt: