

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 2/98

„Saas/An den Hofäckern“

Stand: 19.10.1999

Wohngebiet durch Arrondierung

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Anschluß an den Bayreuther Stadtteil Saas und umfaßt eine Größe von ca. 4,3 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet Grundstücke mit den folgenden Flurnummern (TF = Teilfläche):

3409, 3410, 3418 TF, 3418/13 TF, 3418/31 TF, 3424, 3425, 3426/7, 3493 TF, 3494/27 TF

Die Stadt konnte die Flächen von dem auf der anderen Seite der Ludwig-Thoma-Straße ansässigen Landwirt Himself 1998 erwerben. Die Fläche wird 1999 das letzte Mal landwirtschaftlich genutzt.

Ziel des Bebauungsplanes ist, entsprechend einer kurzfristigen Bedarfsbefriedigung, die Schaffung von Bauland zur Errichtung von Einfamilienhäusern. Es handelt sich hierbei um eine städtebaulich zweckmäßige wie sinnvolle Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereiches. Die Nutzung von Arrondierungs- und Nachverdichtungspotentialen ermöglicht insgesamt eine nachhaltige Siedlungsentwicklung Bayreuths.

Gemäß Bebauungsplanentwurf vom 30.06.1999 ist eine Bebauung mit 31 Einzelhäusern und 4 Doppelhäuser (8 Doppelhaushälften) vorgesehen.

Die Grundstücke weisen eine Größe von knapp unter 500 m² bis knapp über 1100 m² auf. Die Topographie ist relativ unbewegt, die Baugründung ist, mit Ausnahme des ehemaligen Weiherbereiches (einschließlich seiner damaligen Verlandungsflächen), problemlos. Dieser Bereich wird aber möglichst großräumig von der Überbauung ausgeschlossen.

Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan sehen die Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Reines Wohngebiet (WR) bzw. in Grünfläche und Wasserfläche vor.

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

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt über die vorhandene, öffentlich gewidmete Straße „Saas“, die zu diesem Zwecke um- und ausgebaut werden muß (Teilverschiebung, Begradigung und Verbreiterung; siehe Plan). Die von der „Saas“ ausgehende Ringerschließung erfolgt im Gegenverkehr (einseitiger Fußweg). Eine direkte Erschließung des Baugebietes von der Ludwig-Thoma-Straße aus ist aufgrund des Gebietszuschnitts sowie aus verkehrstechnischen Gründen weder zweckmäßig noch erforderlich. Eine Erschließung des Gebietes über den südlichen Ringweg ist nicht möglich.

Zur optischen und akustischen Abgrenzung zwischen geplantem Wohngebiet und Ludwig-Thoma-Straße ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls vorgesehen (Ausführung siehe „Schnitt“ im Plan). Der bereits vorhandene westlich der Ludwig-Thoma-Straße verlaufende Lärmschutzwall wird somit konsequent aufgenommen und mit bewußter Unterbrechung fortgeführt.

Radfahrmäßig ist das Plangebiet über die Straße sowie über einen selbständig geführten, kombinierten Fuß-Radweg an das Radwegenetz angeschlossen.

Fußläufige Verbindungen werden in alle Richtungen, teils durch selbständig geführte, neu herzustellende Wege vorgesehen.

Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem (Hauptsammler in der Ludwig-Thoma-Straße vorhanden). Ein bestehender, das Plangebiet in West-Ost- und Süd-Nord-Richtung querender offener Graben (Herkunft „Saaser Stollen“) muß verlegt werden. Hierzu wurde ein wasserrechtliches Verfahren eingeleitet. Die Bebauungsplanung sieht nach Verlegung auch weiterhin eine nahezu vollständige offene Führung des Grabens vor. Neben der Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft und des Naturschutzes wird insofern auch eine erhebliche Attraktivierung des neuen Wohnumfeldes erreicht. Der „neu geplante“ Weiher im nordöstlichen Plangebiet soll mit Wasser aus vorbezeichnetem Graben und Oberflächenwasser gespeist werden. Er dient gleichzeitig als RRB zur geregelten Weitergabe (Übergabebauwerk vorhanden -> Sammler -> Pottensteiner Straße -> Aubach -> Finsterer Weiher). Tiefbaumäßig ist die Baumaßnahme zu einer grundlegenden Neuordnung der Entwässerung und Kanalisierung der südlichen Saas geeignet.

Am Weiher wurde die Wasserfläche gegenüber der ersten Fassung etwas vergrößert. Damit wird die Wasserstandsschwankung bei Regenfällen reduziert und es bestehen bessere Chancen für die Entwicklung einer naturnahen Ufervegetation.

An einer Stelle wird der Weg nahe an das Ufer herangeführt, damit direkt an die Wasserfläche herangetreten werden kann. Dort wird das Ufer sehr flach ausgeprägt, während im Bereich der Ludwig-Thoma-Straße die dort steileren Ufer eine dichte Abpflanzung erhalten.

Der vorhandene Bachlauf soll möglichst naturnah und offen durch die Siedlung geführt werden. Hierzu können auch vorhandene Uferpflanzen im Zuge der Baumaßnahme gesichert und nachträglich wieder eingebaut werden.

Nach Fassung des „Saaser Stollens“ und der damit einhergehenden Trinkwassergewinnung durch die BEW, ist damit zu rechnen, daß sich die bisherige Menge des im Graben ankommenden Wassers reduzieren wird. Somit kann es auch möglich sein, daß der als Regenrückhaltung fungierende Weiher in den Sommermonaten zeitweise trockenfällt.

Eine Einzäunung des als Regenrückhaltung fungierenden Weihers zur Gefahrenabwehr des Ertrinkens soll durch geeignete Maßnahmen (z. B. teilbereichsweise undurchlässige Uferbepflanzung, flachabfallendes Ufer) vermieden werden.

Grünordnung

Zur Durchführung grünordnerischer Maßnahmen werden im nordöstlichen Plangebiet (Weiher, Altlast) öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Neben geplantem Weiher und einer angemessenen Begrünung sind hier die Errichtung eines Kinderspielplatzes sowie einer Freizeitanlage für den örtlichen Bedarf vorgesehen (Wochenendpicknick, feste Bänke etc.). Das Ufer des geplanten Weihers soll teilbereichsweise unzugänglich gemacht werden. Die Detailplanung zur Herstellung von Spielplatz, Freizeitanlage, Weiher sowie grünordnerischer Maßnahmen ist in den Rahmen einer „Freianlagenplanung“ und "Ausführungsplanung" gefaßt.

Vorhandene Hochstämme im nordöstlichen Plangebiet (Pachtgärten) sind mit Bindungen versehen worden. Die Pachtverträge mit dem Zweck der gärtnerischen Nutzung bestehen weiter fort. Die Gartenflächen werden allerdings in Anlehnung an die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse sowie die langfristige Zielsetzung (Grünzugverbindung) als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Mit der Aufrechterhaltung der "Gartenpachtverträge" wird gleichzeitig ein von den Nutzern gewünschter Abstand zu der geplanten Spiel- und Freizeitanlage erreicht.

Auf der Pflegepflicht der vorhandenen Hochstämme (mehrheitlich Eschen) durch die Pächter sowie deren Verkehrssicherungspflicht aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Kinderspielplatz wird hingewiesen (Ast- und Baumfallzone).

Pflanzliste

Für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern sind auf öffentlichen wie privaten Grundstücken folgende Arten zu verwenden:

1. Großbäume

- Spitz-Ahorn - *Acer platanoides*
- Berg-Ahorn - *Acer pseudoplatanus*
- Gewöhnliche Esche - *Fraxinus excelsior*
- Vogel-Kirsche - *Prunus avium*
- Stiel-Eiche - *Quercus robur*
- Winter-Linde - *Tilia cordata*

2. Kleinbäume

- Feld-Ahorn - *Acer campestre*
- Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Trauben-Kirsche - *Prunus padus*
- Mehlbeere - *Sorbus aria*
- Vogelbeere - *Sorbus aucuparia*
- Wildbirne - *Pyrus communis*

3. Sträucher

- Kornelkirsche - *Cornus mas*
- Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*
- Hasel - *Corylus avellana*
- Zweigriffeliger Weißdorn - *Crataegus laevigata*
- Eingriffeliger Weißdorn - *Crataegus monogyna*
- Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*
- Faulbaum - *Frangula alnus*
- Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
- Wein-Rose - *Rosa rubiginosa*
- Hunds-Rose - *Rosa canina*
- Sal-Weide - *Salix caprea*
- Grau-Weide - *Salix cinerea*
- Öhrchen-Weide - *Salix aurita*
- Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*
- Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana*
- Gemeiner Schneeball - *Viburnum opulus*
- Kupfer-Felsenbirne - *Amelanchier lamarckii*
- Weigilien in Sorten - *Weigelia*
- Kolkwitzie - *Kolkwitzia amabilis*
- Flieder in Sorten - *Syringa*
- Schneespiere - *Spiraea x arguta*
- Pracht-Spiere - *Spiraea x vanhouttei*
- Hecht-Rose - *Rosa glauca*
- Büschel-Rose - *Rosa multiflora*
- Dünen-Rose - *Rosa pimpinellifolia*
- Zierapfel - *Malus i.S.*
- Zierkirschen - *Prunus i.S.*

4. **Bodendeckende Gehölze**

Kriechende Schneebeere - Symphoricarpos x chenaultii 'Hancock'
 Kranzspiere - Stephanandra incisa 'Crispa'
 Zwerg-Purpurweide - Salix purpurea 'Nana'
 Kartoffelrosen in Sorten - Rosa rugosa i.S.

5. **Bepflanzung des Lärmschutzwalles zur Ludwig-Thoma-Straße**

Kornelkirsche - Cornus mas
 Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
 Hasel - Corylus avellana
 Zweigriffeliger Weißdorn - Crataegus laevigata
 Eingriffeliger Weißdorn - Crataegus monogyna
 Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus
 Faulbaum - Frangula alnus
 Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
 Wein-Rose - Rosa rubiginosa
 Hunds-Rose - Rosa canina
 Sal-Weide - Salix caprea
 Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
 Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
 Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus

6. **Heckenpflanzungen im privaten Grün**

Hainbuche - Carpinus betulus
 Feld-Ahorn - Acer campestre
 Liguster - Ligustrum vulgare
 Rot-Buche - Fagus sylvatica

Gesicherte Altlast im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich eine gesicherte Altlast, die mit Gutachten vom 11.11.1998 näher untersucht wurde. Obgleich aufgrund des Gutachtensergebnisses davon auszugehen ist, daß es sich bei dem nachgewiesenen Altstandort nicht um eine „Fläche handelt, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ (i. S. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), erfolgt vorsorglich eine Kennzeichnung. Die ca. 1.600 m² große Mulde eines ehemals hier vorhandenen Weihers (Standort siehe Plan), ist mit Straßenkehrschutt, Bauschutt und Hausmüll verfüllt worden. Abschließende Gebiets- und Eintragsabgrenzungen lassen sich erst mit Aushub feststellen (die ehemalige Teichsohle reicht lediglich bis zu einer Tiefe von 1,50 m).

Die Stadt Bayreuth hat mit dem Erwerb der Grundfläche im Jahr 1998 die uneingeschränkte Haftung übernommen. Entsprechend des Sanierungskonzeptes erfolgte eine vollständige und weiträumige Bodenentnahme des aufgefüllten Weierbereiches sowie die vorgeschriebene Entsorgung je nach Belastungsklasse. Die Sanierung ist technisch, rechtlich und finanziell möglich.

Die Überbauung oder Wiederveräußerung der betroffenen Fläche wird mit dieser Planung ausgeschlossen. Die Belange an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB) werden weder durch die Sanierungsarbeiten noch nach Abschluß der Arbeiten beeinträchtigt. Die ausgehobene Mulde soll weitestgehend der Anlage eines neuen Weihers (etwa Standort des ehemaligen Weihers) und einer gleichzeitigen Regenrückhaltung dienen. Somit ist mit einem eingeschränkten Wiederverfüllungserfordernis zu rechnen.

Bebauungsplanmäßige Festsetzungen

Die getroffenen bebauungsplanmäßigen Festsetzungen, vor allem im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, aber auch auf die Baugestaltung, ergeben sich zum Großteil aus der Zielsetzung einer städtebaulichen Anlehnung an das bestehende, traditionelle Siedlungsgebiet „Saas“ (WR, Kleingliedrigkeit, Hausgrößen, klare Gebäude- und Grundstücksanordnung). Lediglich von dem gewählten Haustyp „Reihenhaus“ und „Doppelhaus“ mußte zugunsten einer überwiegenden Einfamilienhausbebauung aufgrund der kurz- bis mittelfristigen Bedarfsstruktur Abstand genommen werden.

Die rechtlichen und nicht zuletzt wirtschaftlichen Ansprüche an einen umweltschonenden und ökologisch orientierten Städtebau führen zu weiteren Festsetzungen (z. B. südexponierte Traufständigkeit fast aller Hauskörper, Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, überwiegend kleine Grundstücksgrößen, kostengünstige Erschließung, grünordnerische Flächen und Maßnahmen, Maßnahmen des Lärmschutzes).

Stadtplanungsamt:

