

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR.

4/99 „Jakobshöhe“

Entwurfsverfasser: **Stadtplanungsamt Bayreuth**

Plandatum: **17. September 1999**

Planstand: **30. März 2000**

1. Zur Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Planziel

Das Planerfordernis für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ergibt sich aus dem Wunsch der SpVgg Bayreuth sowie der Fa. Glenk, die bisher als Fußballplatz genutzte Fläche an der Jakobshöhe einer anderen Nutzung zuzuführen (Fl.Nr. 3340/1 und 3337). In der Vergangenheit ist im Umfeld der beiden Grundstücke eine Gemengelage aus verschiedensten Baugebieten entstanden. Der Wunsch der Umnutzung bietet der Stadt die Möglichkeit einer städtebaulichen Neuordnung für den Bereich zwischen den Kleingärten, der Jakobstraße und der Spitzwegstraße. Die derzeit als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport ausgewiesene Fläche soll in Gewerbegebiet umgewidmet werden. Auf einer Teilfläche soll ein Geschäft für die Nahversorgung mit Lebensmitteln entstehen.

1.2 Verfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30.06.1999 den Feststellungsbeschuß für das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 88 gleicher Bezeichnung gefaßt. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 4/99 "Jakobshöhe" wurde mit Stadtratsbeschuß am 29.09.1999 gem. § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 25.10. bis einschl. 21.11.1999 stattgefunden. In der Zeit vom 28.02. bis 29.03.00 wurde die öffentliche Auslegung durchgeführt.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wird begrenzt durch

- die Spitzwegstraße im Norden
- die Kleingartenkolonie im Osten und Süden
- sowie ein Mischgebiet im Süden (Fl.Nrn. 3339, 3337/4, 3337/3)
- und die Jakobstraße im Westen

Die Bebauungsplanänderung betrifft die Grundstücke mit folgenden Flurnummern (TF = Teilfläche):

3326/2 TF, 3328/13 TF, 3329/2, 3337, 3339/2 TF, 3339/4, 3340 TF, 3340/1, 3359 TF

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt in etwa 3,2 ha.

2. Vorhandene Bauleitplanung

Die Grundstücke des Planbereiches liegen fast ausschließlich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 5/75 "Gewerbegebiet Glocke", der hier Grünfläche/Sportplatz ausweist.

3. Planinhalt

3.1 Topographie und Baubestand

Das Gelände ist insgesamt als eben zu betrachten. Der z. Z. vorhandene Sportplatz grenzt im Norden an den Trassenverlauf der ehem. Bahnlinie, der als ca. 20 m breiter Grünstreifen das bestehen-

de Wohngebiet/Altstadt (WA) von dem vorgesehenen Gewerbegebiet abschirmen soll. An der Jakobstraße befindet sich das Sportheim mit Gaststätte der SpVgg Bayreuth, das erhalten bleiben soll.

Nach der Geologischen Karte von Bayern wird der Baugrund von Mittlerem Buntsandstein gebildet in einer Mächtigkeit von 40 bis 50 m.

3.2 Erschließung, Verkehr, Versorgung

Das ca. 2,2 ha große Gewerbegebiet, das drei Eigentümern gehört, soll durch eine Stichstraße an der Spitzwegstraße erschlossen werden, die gegenüber der Böcklinstraße einmündet. Hier ist eine neue Kreuzung mit der Spitzwegstraße notwendig. Der geplante Fuß- und Radweg im Bereich der ehem. Bahntrasse wird in die Kreuzung durch einen verampelten Übergang integriert. Ansonsten sollen Fußgängerinseln das Queren der Straßen erleichtern.

Die Erschließungsstraße hat eine für Gewerbegebiete erforderliche Breite von 7 m mit einseitig anzulegendem Gehweg von 1,5 m Breite.

Die Entwässerung des neuen Gewerbegebietes hat im Trennsystem zu erfolgen. Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung erfolgt im Bereich von öffentlichen Straßen und Wegen. Zur Stromversorgung des Bebauungsplanbereiches muss eine Trafostation errichtet werden. Zugunsten des Flurstückes Nr. 3339 ist ein Leitungsrecht über die Flurstücke Nr. 3340 und 3339/2 zur neuen Erschließungsstraße für die Entwässerung vorgesehen.

Überörtlich ist das neue Gewerbegebiet über die Spitzwegstraße, Bamberger Straße und Bismarckstraße sowie über die Justus-Liebig-Straße und Ludwig-Thoma-Straße gut mit der Innenstadt verbunden. Der Nordring mündet am Anschluss Hindenburgstraße/Kulmbacher Straße (B 85) in die Dr.-Würzburger-Straße und wird über die Scheffelstraße und Justus-Liebig-Straße bis zum neuen Gewerbegebiet geführt. Künftig wird das Gebiet über die Südtangente und die Universitätsstraße als Ortsumgehung auch einen leistungsfähigen Anschluss zur BAB 9 im Süden erhalten.

Die ÖPNV-Anbindung ist durch die Buslinie 12 mit Haltestelle Böcklinstraße/Spitzwegstraße in unmittelbarer Nähe gegeben. An der Bamberger Straße/Spitzwegstraße sind die Buslinien 5 und 50 erreichbar (ca. 250 m Entfernung). Es besteht somit eine Busverbindung Richtung Meyernberg, Donndorf und in die Innenstadt.

Die Energie-(Gas und Strom) sowie Wasserversorgungsleitungen verlaufen im Bereich von öffentlichen Straßen und Grünflächen. Aus Gründen der Stadtgestaltung sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Versorgungsleitungen (Telefon u. a.) grundsätzlich unterirdisch vorzusehen.

3.3 Bauliche und sonstige Nutzung

Das Plangebiet ist als "Gewerbegebiet" (GE) für zweigeschossige Bebauung mit bis zu 10 m Traufhöhe ausgewiesen. Es können Flachdach oder Satteldach mit einer Dachneigung von 15° - 20° ausgebildet werden.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen gilt die offene Bauweise. Die GRZ beträgt hier 0,8, die GFZ 1,6.

Ein 40 m breiter Streifen zwischen dem festgesetzten Gewerbegebiet und den Kleingärten ist gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO nur für Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe zulässig, die die benachbarte Nutzung (Kleingärten) nicht wesentlich stören. Zulässig sind hier ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Da das Gewerbegebiet westlich an die bestehende Kleingartenanlage heranrückt, wird die maximal zulässige Traufhöhe hier auf 6 m beschränkt. Durch die Anordnung der Baukörper in Ost-West-Richtung ist auf eine ausreichende Besonnung der Kleingärten Rücksicht zu nehmen.

Das Amt für Umweltschutz (Stellungnahme vom 12.08.1999) hat für das Gewerbegebiet "Jakobshöhe" auf der Basis eines flächenbezogenen Schallleistungspegels von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht eine Berechnung durchgeführt:

"Im Ergebnis ist festzustellen, daß diese Festsetzung dazu führt, daß der Orientierungswert gemäß DIN 18005 in Höhe von 55 dB(A) an der Grenze zum benachbarten Kleingartengebiet am Tage noch eingehalten wird. An den anderen näher betrachteten Immissionsorten entlang der Spitzwegstraße bzw. an der Jakobstraße werden die maßgeblichen Orientierungswerte am Tage entweder nicht überschritten oder der Anteil des Gewerbegebietes trägt nicht zu einer Pegelerhöhung bei (Straßenverkehr Spitzwegstraße dominiert). Eine Erhöhung des Tageswertes für den flächenbezogenen Schallleistungspegel auf beispielsweise 60 dB(A) würde

zumindest an der Kleingartenanlage zu einer Überschreitung des Orientierungswertes nach DIN 18005 führen.

Für die Nachtzeit erscheint jedoch eine Erhöhung des zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegels von 40 auf 45 dB(A) vertretbar, da die Kleingartenanlage nachts i. d. R. nicht genutzt wird.

Auch ist für die beiden Anwesen an der Jakobstraße dadurch keine Überschreitung des Orientierungswertes zur Nachtzeit zu erwarten, da dieser Bereich als MI eingestuft ist. Die Anwesen im gegenüberliegenden WA werden von dieser Erhöhung noch nicht beeinflusst, da hier auch zur Nachtzeit die Verkehrsbelastung dominiert und das Gewerbegebiet nicht zu einer weiteren Erhöhung der Belastung beiträgt."

3.4 Grünplanung

Entlang der Bahnlinie vom Bahnhof Bayreuth-Altstadt nach Osten bis zum Gelände der Fa. Holz-Dostler hat sich eine Ruderalflur entwickelt, die als Biotop kartiert ist. Auf dem geschotterten Bahnkörper wachsen vor allem Berufskraut und Weidenröschen in lückigen Beständen. Auf der ostexponierten Böschung befindet sich eine sehr dichte Vegetationsdecke aus einer artenreichen Rankengesellschaft. Kleinflächig wechseln hier die dominierenden Krautarten. In Teilbereichen befinden sich ein dichter Gehölzsaum aus jungen Eichen. Die Ruderalflur und die Böschungsvegetation stellt ein Verbindungsglied zwischen den Ruderalflächen entlang der Eisenbahnlinie in Bayreuth-Altstadt dar. - Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Es handelt sich hierbei um eine Birkengruppe mit einzelnen Ahornbäumen, einer Fichtengruppe, 11 großkronige Linden am Nord-Ost-Rand des Geländes sowie eine 7-stämmige Esche am Süd-Ost-Rand.

Das Gelände der ehem. Bahntrasse wird durch den geplanten Verlauf des Rad- und Fußweges in seiner Wirkung als Biotopverbundsystem unterbrochen. Durch den Aufbau mit ortstypischen Gehölzen soll der Bereich ökologisch wieder aufgewertet werden. Zusätzlich ist im Osten und Süden in Nachbarschaft zu den Kleingärten und den noch unbebauten Flurstücken 3339, 3337/4 und 3337/3 ein ca. 10 m breiter Grünstreifen so zu bepflanzen, daß eine Abschirmung der angrenzenden Nutzungen von der Emissionsbelastung durch das neue Gewerbegebiet erfolgt. Darüber hinaus sind

nicht überbaute unversiegelte Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten.

Flachdächer sind zu begrünen. Fassaden mit einer Fläche von mehr als 200 m² sind zu beranken.

Auf jedem freien Baugrundstück sind mind. 10 % der Grundstücksfläche als Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen (heimische Gehölzarten) gärtnerisch zu nutzen und dauernd zu unterhalten.

Das Planungsgebiet grenzt an die geplante Erweiterung des Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlage Pumpwerk Eichelacker. Die Jakobstraße wird danach innerhalb der Schutzzone III a liegen und gleichzeitig die Grenze dieser Schutzzone darstellen. Konkrete Auswirkungen ergeben sich nur, wenn hier Umbauarbeiten vorgesehen sind. Das Gebiet östlich der Jakobstraße liegt nicht im Wasserschutzgebiet.

Aufgrund der Nähe zum geplanten Schutzgebiet und der geologischen Verhältnisse gilt hier lediglich, dass die Regeln des allgemeinen Grundwasserschutzes eingehalten werden.

Eine Versickerung des Dachflächenwassers darf nur über geeignete Bodenfilter erfolgen. Die Bodenversiegelung innerhalb des Bebauungsplanbereiches muss wegen der Grundwasserneubildung auf ein absolutes Minimum beschränkt werden.

3.5 Auswirkungen der Planung

Für die Realisierung der Erschließungsstraße wurden insgesamt Kosten in Höhe von 470 000,- DM ermittelt, die im Haushalt zu berücksichtigen sind.

4. Rechtsgrundlagen

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

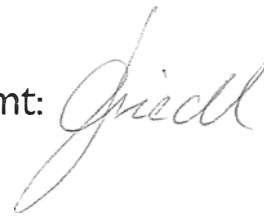
Neufassung des **Baugesetzbuches (BauGB)** vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)

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:

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Friedl', written in black ink.