

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplanverfahren Nr. 3/95

"Rosestraße"

mit integriertem Grünordnungsplan

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Planunterlagen: Entwurf Flächennutzungsplanänderung
Nr. 77 vom 25.08.1995
Entwurf Bebauungsplan Nr. 3/95
vom 25.08.1995,
zuletzt geändert am 13.06.1996

Einleitungsbeschluß: Stadtrat vom 27.09.1995

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB

TEIL A: GRUNDLAGEN

1. Allgemeines

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

Die 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 (BauGB) reglementiert.

2. Erfordernis der Planaufstellung

2.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Das ehemalige Fabrikgelände des Dragon-Werkes mit seinem Parkgelände soll nach der erfolgten Stilllegung des Werkes und dem Verkauf des Grundstücks zu einer "Wohnbebauung im Park" umgenutzt werden. Die Stadt Bayreuth ist bestrebt, diese Grünanlage für die Öffentlichkeit zu erhalten und sie mit Rücksicht auf die Natur bewohnbar und erlebbar zu machen.

Das Bauleitplanverfahren hat zum Ziel, dieses innerstädtische, städtebaulich wichtige Gelände einer angemessenen Bebauung zuzuführen.

2.2 Zum Verfahren

Am 27.09.1995 beschloß der Stadtrat der Stadt Bayreuth den Bebauungsplanentwurf Nr. 3/95 "Rosestraße" mit integriertem Grünordnungsplan vom 25.08.1995, als Grundlage für die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Unterrichtung und Erörterung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 16.10.1995 - 10.11.1995.

Während der Erörterungsphase gingen Äußerungen und Stellungnahmen ein, welche zu einer Änderung des Planinhaltes des Bebauungsplanentwurfs führten.

Aufgrund der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes, das wegen vermuteter Altlasten erhebliche Bedenken in Bezug auf die Bebaubarkeit des Grundstückes äußerte, trat eine Verzögerung des Verfahrens ein. Es wurde daraufhin ein Gutachten erstellt, das Auskunft zur evtl. erforderlichen Beseitigung von kontaminiertem Boden und zur evtl. vorhandenen Grundwasserbelastung geben soll. Durch die Kennzeichnung der mit Untergrundkontaminationen belasteten Flächen im Bebauungsplan und durch die Aufnahme von Hinweisen in die Legende, war eine Weiterführung des Verfahrens dann doch möglich.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB fand aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 17.07.1996 in der Zeit vom 12.08.1996 bis 12.09.1996 statt.

Die öffentliche Auslegung erbrachte keine weitere Änderung des Planinhaltes.

Es ergab sich jedoch durch die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes, daß eine Weiterführung des Verfahrens unter den gegebenen Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht möglich war.

Siehe dazu Pkt. 3.3 Altlasten.

3. Beschreibung des Geltungsbereiches

3.1 Abgrenzung, Lage, Größe

Abgrenzung:

Der Geltungsbereich verläuft im Süden entlang der Heinrich-Fickenscher-Straße und den angrenzenden Fl.Nrn.

2690/10, 2011/10, 2011/15, 2011/16 und 2011.

Im Westen verläuft er entlang der Rosestraße und im Osten entlang der Beethovenstraße, so daß sich aus dem Verlauf des Geltungsbereiches fast eine dreieckige Fläche ergibt.

Lage:

Der Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Georgen, östlich des Hauptbahnhofes, im nördlichen Stadtgebiet von Bayreuth.

Größe:

Der Geltungsbereich umfaßt mit seiner Größe eine Fläche von ca. 19 500 m² ohne Straßen- und Gehwegflächen. Nachfolgende Fl.Nrn. werden vom Geltungsbereich umfaßt:

2200/3 TF
2201/2
2689/3 TF
2690/2
2690/9
2690/12 TF
2692 TF

TF = Teilfläche

3.2 Bisherige Nutzung, bestehende Gebäude

Seit Beginn des Jahrhunderts wurde auf dem ehemaligen Gelände der Firma Dragon GmbH & Co.KG Glas verarbeitet. Die Fabrikgebäude im nordöstlichen Grundstücksbereich wurden in den Jahren 1911 - 1970 errichtet. In einer Entfernung von ca. 20 m zum Firmengebäude stand das ehemalige Wohnhaus der Familie Wild, welches wie die Firmengebäude auch abgerissen wurde.

Ursprünglich auf Freiland, außerhalb vom Stadtteil St. Georgen errichtet, befand sich das Werksgelände mit seinen Geräusch- und Staubemissionen inzwischen mitten in einem Wohngebiet.

Durch die Erstellung eines neuen Bebauungsplanes für das ehemalige Grundstück des Dragon-Werkes soll die städtebauliche Situation des Gebietes durch eine Wohnnutzung in dem Bereich neu geordnet werden.

3.3 Altlasten

Aufgrund der vorliegenden Anhaltspunkte, die sich aus der Nutzungsgeschichte des Werkes ergaben, wurden produktionsbedingt Blei, Arsen (Antimon, Chrom), Silbernitrat, Barium, Bor und Säuren eingesetzt. Der Grundstückseigentümer hat wegen diesen umweltrelevanten Schadstoffen bereits vorab zwei Gutachten erstellen lassen. Eine Grundwasseruntersuchung wurde durch das Büro Piewak durchgeführt, um die weitere Vorgehensweise in Bezug auf vorhandene Kontaminationen klären zu können. Eine abschließende Stellungnahme zu den erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung des kontaminierten Bodens durch das Wasserwirtschaftsamt (WWA) und durch das Umweltamt lag zum Zeitpunkt der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB jedoch noch nicht vor.

Um das Bauleitplanverfahren dennoch weiterführen zu können, wurde das Gelände des ehemaligen Dragon-Werkes im Plan mit einer Umgrenzung versehen, durch die ersichtlich wird, daß es sich dabei um Flächen handelt, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Unter dem o. g. Punkt wurde unter Hinweis in die Legende mit aufgenommen, daß sich evtl. weitere Sanierungserfordernisse aus den fortlaufenden, bis nach Ablauf der Baumaßnahmen, erfolgenden Untersuchungen ergeben.

Nachdem am 02.10.1996 vom Wasserwirtschaftsamt Bayreuth (WWA) als Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) BauGB die abschließende Stellungnahme einging, ergab sich daraus folgendes:

Auf dem Gelände liegen im wesentlichen Untergrundkontaminationen durch Blei, Arsen und Phenole sowie Grundwasserschäden durch PAK und AOX vor.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist aus diesen Gründen eine Sanierung des Betriebsgeländes erforderlich.

Durch die Fachfirmen Piewak + Partner und Dr. Pedall wurden Sanierungsvorschläge unterbreitet, die durch das WWA grundsätzlich befürwortet worden sind.

Allerdings war von seiten des WWA zu diesem Zeitpunkt noch nicht sichergestellt, daß durch die vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen auch ein hinreichender Sanierungserfolg erzielt werden kann.

Nach dieser Aussage war vorerst eine Weiterführung des Verfahrens in den Satzungsbeschluß nicht möglich. Dadurch entstand eine zeitliche Verzögerung des gesamten Verfahrens.

Erst mit der Verfügung vom Amt für Umweltschutz (UA) vom 15.11.1996 wurde die Weiterführung des Verfahrens möglich. UA verweist darin auf ein neues Gutachten von Dr. Pedall (UA vorgelegt am 14.11.1996) aus dem hervorgeht, daß im Boden des Geländes keine sanierungsbedürftigen Verunreinigungen mehr vorliegen.

Insbesondere konnte der aufgrund der Voruntersuchungen befürchtete Teerölschaden nicht nachgewiesen werden.

Im Grundwasser liegt eine stationäre Belastung vor, die sich nicht großflächig verfrachtet (keine Belastung der noch auf dem Gelände Rosestraße befindlichen Grundwassermeßstellen im Abstrom). Nach den Untersuchungsergebnissen des Gutachters Piewak ist die Belastung im Grundwasser tendenziell abnehmend, zumal der Schadensherd entfernt ist.

Nach Einschätzung des WWA wird auch nach Abschluß der Bodensanierung eine Restbelastung im Grundwasser verbleiben, die aber mit verhältnismäßigem Aufwand nicht weiter saniert werden kann. Es handelt sich hier um eine im innerstädtischen Bereich tolerierbare Hintergrundbelastung; das WWA wird deshalb aller Voraussicht nach auch nur noch Beobachtungsmaßnahmen fordern. Diese werden in keinerlei Beziehung zur künftigen Bebauung stehen.

Nach Abschluß der Erdarbeiten am 19.11.1996 sind die Probleme auf dem Areal des Dragon-Werkes prinzipiell gelöst. Damit dürften die Voraussetzungen für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens erfüllt sein. Es sind keine Gründe ersichtlich, nach denen die geplante festzuschreibende neue Nutzung nicht realisiert werden könnte.

Sofern die Stadt Bayreuth den Satzungsbeschluß von einer vollständigen Altlastenfreigabe abhängig machen sollte und damit die nicht mehr mögliche vollständige Grundwassersanierung mit Entlassung aus der Beobachtung fordert, müßte eine Neubebauung des Areals entfallen.

Nachdem das UA als zuständige Fachbehörde eine Bebaubarkeit und damit die Weiterführung des Verfahrens zum Satzungsbeschluß durch die teilweise oben zitierte Verfügung bekundet hat, konnte das Verfahren zum Satzungsbeschluß geführt werden.

4. Vorgaben/Rahmenbedingungen

4.1 Rechtskräftige Bebauungspläne

Im gesamten Umfeld des Geltungsbereiches zum Bebauungsplanenetwurf befindet sich kein anderer rechtskräftiger Bebauungsplan, so daß in diesem Bereich **keine** Überschneidungen von Bebauungsplänen zustande kommen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth wird im Parallelverfahren mit diesem Bebauungsplan geändert. Um die Voraussetzungen für ein ungestörtes "Wohnen im Park" zu schaffen, ist die Umwidmung des Flächennutzungsplanes - zuletzt geändert mit dem Änderungsverfahren Nr. 80 (Teilbereich zwischen B 2 Hochstraße und Sophian-Kolb-Straße) - von einem Mischgebiet (MI) in eine Wohnbaufläche (W) erforderlich. Der Geltungsbereich der Flächen-nutzungsplanänderung beinhaltet auch die Gebiete östlich der Beethovenstraße und südwestlich der Heinrich-Fickenscher-Straße. Beide Bereiche waren vorher als Mischgebiet ausgewiesen und werden mit der Änderung ebenfalls in eine Wohnbaufläche umgewidmet. Durch diese Flächennutzungsplanänderung wird der gesamte Bereich zwischen der Rosestraße, Friedrich-Ebert-Straße und der Albrecht-Dürer-Straße zum Wohngebiet, wo zukünftige - das Gebiet störende - Nutzungen ausgeschlossen werden können.

TEIL B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Bereiche entlang der Rosestraße und der Heinrich-Fickenscher-Straße ist im Bebauungsplanentwurf die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant, um an den befahreneren Straßen Nutzungen gem. § 4 Baunutzungsverordnung zu ermöglichen. Der ruhige östliche und mittlere Bereich ist als reines Wohngebiet (WR) vorgesehen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine Einfügung der geplanten Wohngebäude im inneren Bereich des Grundstücks und entlang der Beethovenstraße zu gewährleisten, sind dort II Vollgeschoss + Dach geplant. Entlang der Rosestraße ist entsprechend der gegenüberliegenden Bebauung die Anzahl von III Vollgeschossen + Dach (oder IV + Pultdach) vorgesehen. Die Ausnahme bildet in der Rosestraße ein Teilbereich zwischen dem bestehenden Gebäude, der Parkpalette und der geplanten Baugrenze, wo im letzten Drittel die Geschossigkeit auf I Vollgeschosß reduziert wurde. Dieser Bereich ist für eine im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässige andersartige Nutzung vorgesehen (z. B. der Versorgung des Gebiets dienende Läden - § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung).

Das geplante Baufenster an der Ecke Rosestraße/Beethovenstraße soll eine Betonung der Straßenecksituation und eine Auflockerung des Gesamtbildes bewirken.

In der Heinrich-Fickenscher-Straße ist eine 2geschossige Bebauung + Dachgeschoß geplant, die auf der zum Park gewandten Seite zu einer 3geschossigen Bebauung werden kann.

Bei der geplanten Bebauung entlang der Rosestraße liegt die GRZ bei 0,5 und überschreitet somit den in der BauNVO maximal zulässigen GRZ-Wert von 0,4, der an der Heinrich-Fickenscher-Straße erreicht wird. Der Ausgleich dieser Überschreitung erfolgt über die restlichen Flächen, die mit einer GRZ von 0,3 unter der maximal zulässigen Grundflächenzahl liegen.

Die GFZ wird entlang der Rosestraße und der Heinrich-Fickenscher-Straße mit einem Wert von 1,3 in ihrem nach der BauNVO zulässigen Höchstmaß von 1,2 (WA) überschritten. Die verdichtete Randbebauung ermöglicht als Ausgleich im Innenbereich eine sehr lockere Bebauung, wo der GFZ-Wert mit nur 1,0 die Überschreitungen der anderen Flächen wieder ausgleicht (s. dazu auch Punkt 2.1). Aus städtebaulichen und grünordnungsplanerischen Gründen wurde eine verdichtete Blockrandbebauung der gleichmäßigen Verteilung der Baukörper über das gesamte Gelände vorgezogen. Auf diese Weise konnte im Innenbereich ein Teil des ehem. Parkes für die Öffentlichkeit erhalten werden.

2. Baugestaltung

2.1 Baukörper und Dächer

Die Baufenster entlang der Straßen ermöglichen eine dichtere Bebauung als sie auf den gegenüberliegenden Straßenseiten vorhanden ist. Durch diese relativ dichte Randbebauung wird es jedoch erst möglich, den offenen und parkartigen Charakter des Geländes in Teilbereichen zu erhalten. Auf dem Gelände sind unter den Gebäuden 3 Tiefgaragen vorgesehen, wobei jeweils 1 Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt von der Rosestraße, von der Heinrich-Fickenscher-Straße und von der Beethovenstraße erschlossen wird.

Die Planung sieht vor, daß die Dachneigung der Gebäude entsprechend der gewählten Dachform bei einem Satteldach bei $38 + 3^\circ$ und bei einem Pultdach bei $15 + 3^\circ$ liegt.

2.2 Freiflächen

Für die nicht bebauten Flächen im Bebauungsplan wurde in der Legende des Planes festgelegt, daß mit dem Einreichen von Bauanträgen ein Freiflächen-Gestaltungsplan einzureichen ist.

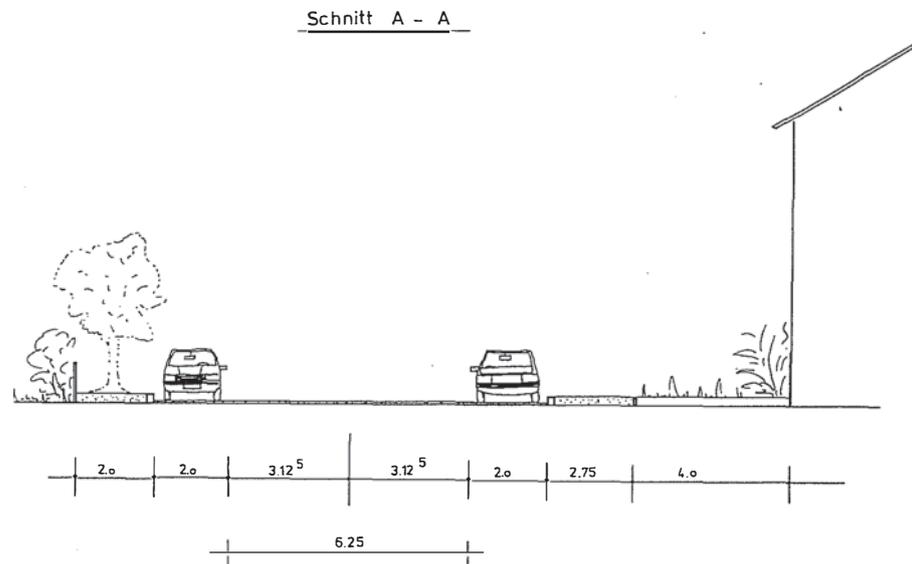
Weiterhin ist parallel zum Bebauungsplanentwurf zum Schutz des Parkes ein Grünordnungsplan erstellt worden, der in den Entwurf eingearbeitet wurde.

3. Erschließung

3.1 Verkehr

Das Gelände wird im Westen von der Rosestraße, im Osten von der Beethovenstraße und im Süden von der Heinrich-Fickenscher-Straße umgeben und über diese 3 Straßen mit Fußwegen erschlossen.

Ein 3 m breiter privater Rad- und Fußweg mit öffentlicher Widmung ermöglicht jedermann die Durchquerung des Grundstückes und schafft eine Verbindung von der Raithelstraße/Rosestraße zur Beethovenstraße.



Die Haupterschließungsstraße des Grundstückes ist die Rosestraße, die in ihrer Fahrbahnbreite zwischen 6,00 m (über ca. 60 m im Norden) über 6,25 m bis 6,50 m (im Süden) variiert.

Die in Teilbereichen auf nur 6 m reduzierte Fahrbahnbreite der Rosestraße ist eine verkehrsberuhigte Straße in der eine max. Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h zulässig ist. Die geringe Fahrbahnbreite soll die Autofahrer zusätzlich veranlassen, langsam zu fahren. Es soll verhindert werden, daß die Rosestraße als innerstädtische Wegeverkürzung genutzt wird und erreicht werden, daß dort ruhiges Wohnen möglich ist.

3.2 Versorgung

Unter dem Fuß- und Radweg, der durch das Grundstück führt, ist die Verlegung einer Wasser- und einer Gasleitung vorgesehen, welche der Versorgung der geplanten Häuser dienen sollen.

3.3 Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt direkt über den öffentlichen Mischwasserkanal in der Rosestraße, Beethovenstraße und Heinrich-Fickenscher-Straße.

TEIL C: LANDSCHAFTSPLANUNG

Rahmenbedingungen

1. Lage in der Landschaft/Geologie und Böden

Das Gelände des Dragon-Werkes liegt im Stadtbereich von Bayreuth auf ca. 350 m üNN.

Weiterhin ist es auf Blatt 6035 Bayreuth der amtlichen topographischen und geologischen Karte 1 : 25 000 (TK 25, GK 25) zu finden.

Das zentrale Stadtgebiet von Bayreuth wird überwiegend von Keupersedimenten aufgebaut. Im Bereich des Dragon-Werks steht der Mittlere Burgsandstein ab dem Basisletten an. Dieser stratigraphische Horizont mit Sandstein-Tonstein-Wechselfolge kann ca. 40 - 50 m mächtig sein. Die Fazies bestimmen weiße bis grünlichweiße, kalinhaltige, vereinzelt auch karbonatische, mürbe Sandsteine im Wechsel mit grauen, grau-grünen, rötlichgrauen bis rotbraunen, sandig/tonigen Schichten. Die Körnung des Mittleren Burgsandstein ist im Durchschnitt grobkörnig.

Der Untersuchungsbereich liegt ca. 500 m nördlich des roten Mains und entwässert in diesen.

2. Bestandsbeschreibung und Bewertung

Das Planungsgebiet liegt in einem Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern, die an der Beethovenstraße und der Heinrich-Fickenscher-Straße mit größeren Gärten umgeben sind. Im Westen des Geländes standen die ehemaligen Fabrikgebäude.

Die Rückseite der Gebäude war durch die Linden und die dichte Hainbuchenhecke entlang der Beethovenstraße kaum zu erkennen. Zur auf dem Grundstück stehenden Villa mit Terrasse gehören auch ein Pool und verschiedene Beete. Den größten Teil des Grundstückes nimmt aber der seit längerem nicht mehr gepflegte Park ein, der vermutlich zusammen mit der Villa in den 30er Jahren entstanden ist bzw. angelegt wurde. Im Südwesten liegt ein Obstgarten, der durch einen Zaun abgetrennt ist, an dem Sträucher und Bäume stehen. Im Süden und Südosten befindet sich eine größere Wiese mit randlichen Rosen- und Zierbeeten, die zum Teil schon verbuscht ist und ein Gewächshaus mit Frühbeetkästen und größeren Gemüsebeeten. Der Hauptteil des Grundstückes ist entweder von Hainbuchenhecken oder von durchgewachsenen Thujahecken eingefaßt.

Ein Großteil des Baumbestandes fällt wegen des Stammumfanges unter die Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth. Darunter befinden sich einige große, breit ausladende Buchen und als Allee angepflanzte Linden. Da der Park seit längerem nicht mehr grundlegend gepflegt wird, sind einige Bäume und Sträucher durchgewachsen und behindern die dichter stehenden anderen Großbäume.

Weitere Baumarten sind Esche, Eiche, Hainbuche, Eibe, Robinie sowie Lärchen, Kiefern und Fichten.

Insgesamt gesehen muß der Vegetationsbestand als sehr wertvolle Bereicherung in diesem Wohngebiet angesehen werden. Durch die Geschlossenheit und die extensive Nutzung des Parks ist die Fläche auch aus naturschutzfachlicher Sicht wertvoll. Es muß angenommen werden, daß sich dort vor allem für Vögel wichtige Lebensräume befinden.

Die geschützten Vegetationsbestände und die wertvollen Obstbäume wurden in den Bestandsplan eingetragen.

3. Beschreibung und Bewertung der Eingriffe

Durch die neue, dichtere Bebauung wird das Parkgefüge in der bestehenden Form zerstört. Die Bebauung des Obstgartens läßt diesen wertvollen Bereich bis auf einige Randbereiche verschwinden. Die bisher extensive Nutzung wird auf den zukünftigen Freiflächen hinter einer intensiven Erholungsnutzung zurücktreten.

Von den insgesamt 132 geschützten Bäumen werden voraussichtlich wegen der Bebauung 37 Stück gefällt werden, diese müssen nach der Baumschutzverordnung ersetzt werden. Von den wertvollen Obstgehölzen (Bestand 25 Stück) entfallen bei Realisierung der Planung 16 Bäume, auch für diese Maßnahme sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (s. dazu Punkt 4 Abs. 1).

Ist dies auf dem Gelände nicht in Gänze möglich, sind Ausgleichszahlungen für das Pflanzen von Großbäumen an anderer Stelle zu leisten.

4. Grünordnung

Vom vorhandenen Park ist zwischen der neuen Bebauung so viel wie möglich zu erhalten und langfristig zu pflegen. Als Ersatz sind Großbäume an den angegebenen Stellen neu zu pflanzen. Die unbedingt zu sichernden Bäume sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan eingetragen. Dabei handelt es sich nicht nur um nach der BaumSchVO geschützte Bäume, sondern auch um wertvolle Reste des alten Obstbaumbestandes. Der Charakter des Obstgartens ist im Bereich der geplanten Bebauung durch behutsame Ergänzung durch Obstgehölze wieder herzustellen.

Die an der Beethovenstraße gepflanzten Linden sind unbedingt zu erhalten und nach Süden hin durch Neupflanzung von Linden zu ergänzen. Die unterpflanzte Hainbuchenhecke kann ohne Ersatzpflanzung gerodet werden.

Die durchgewachsenen Thujahecken können wegen der Blockrandbebauung nicht erhalten werden. Als Ersatzpflanzungen sind neue Hecken zur Abgrenzung der evtl. vorhandenen Privatgärten im Innenbereich und der Spielbereiche vorzusehen.

Als Ausgleich für die Mehrung von versiegelten Flächen durch eine dichtere Bebauung sollte vor allem bei den Gebäuden im Blockinneren auf leicht geneigten Dächern eine extensive Dachbegrünung vorgesehen werden. Da für eine Dachflächenwasserversickerung im Gebiet keine Möglichkeiten bestehen, ist die Begrünung möglichst vieler Dächer sinnvoll. Auch die Wege und Parkplätze sind daher mit einem wasser-durchlässigen Belag zu planen.

Unter den nach der BaumSchVO geschützten Bäumen befinden sich auch solche, die durch ihren Wuchs und ihre Größe andere wertvolle Baumbestände behindern. Um die wertvollen großen Laubbäume langfristig auch in ihren weiteren Wuchsmöglichkeiten zu erhalten, ist zu empfehlen, einige Bäume, überwiegend Nadelgehölze, herauszunehmen. In diesem Zusammenhang und um die zu erhaltende Bestände auch nachhaltig zu sichern, ist mit der Baueingabe unbedingt ein **Freiflächen-gestaltungsplan einzureichen, der neben der Freiflächenplanung auch ein Bestandspflegekonzept enthält**. Erst dann kann die Fällung weiterer geschützter Baumbestände und die Art des Eingriffsausgleichs entschieden werden.

Als Spielplatz ist gemäß der BayBO ein Bereich im Zentrum des Geländes ausgewiesen. Die Spielflächen sind gegenüber den privat genutzten Flächen durch Baum- und Strauchpflanzungen abzugrenzen, um Konflikte der unterschiedlichen Nutzungen zu vermeiden. Bei der in dieser Fläche stehenden größeren Strauchgruppe mit Rhododendren und Eiben sind die Eiben zu entfernen oder soweit möglich zu verpflanzen, da Eiben als Giftpflanzen auf Spielplätzen verboten sind.

TEIL D: PLANZIEL UND AUSWIRKUNG DER PLANUNG

1. Planziel

Nach der erfolgten Stilllegung des Dragon-Werkes galt es, eine neue Nutzung für eine 19 500 m² große Fläche mitten im Stadtgebiet zu finden.

Um das Gelände herum befinden sich fast ausschließlich Wohngebäude - so ist es das Ziel dieses Bebauungsplanes, den Park des ehemaligen Dragon-Werkes für die Allgemeinheit zu öffnen und Wohnraum zu schaffen.

2. Auswirkung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung der Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der auf den angrenzenden Grundstücken wohnenden Menschen auswirken wird.

Im Gegenteil, ein bisher gegenüber der Nachbarschaft hermetisch abgeriegelter Bereich mit einer Parkanlage öffnet sich zu allen Seiten und bringt somit einen städtebaulichen Gewinn für den Stadtteil und die Anwohner.

Weiterhin wird durch die Begrünung der Rosestraße mit Bäumen zu beiden Seiten auch die Qualität der Straßensituation verbessert.

Stadtplanungsamt: