

### **B e g r ü n d u n g**

zum Bebauungsplanverfahren Nr. 3/93  
"Finkenweg"  
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 4/76)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/93 umfaßt das Grundstück mit der Fl.Nr. 3188/22 der Gemarkung Bayreuth.

Planungsstand: November 1994

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

#### **ALLGEMEINES:**

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Festsetzung der baulichen und sonstigen 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.

**1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG:**

**1.1 ANLASS DER PLANUNG UND VERFAHRENSGANG:**

Das Verfahren wurde durch verschiedene Vorbescheidanträge über eine mögliche Bebauung des Grundstückes mit der Fl.Nr. 3188/22 ausgelöst.

Der von der Firma Kauper am 03.02.1992 gestellte Vorbescheidantrag über 54 Wohneinheiten veranlaßte den Stadtrat am 25.03.1992 zu dem Beschluß, ein vereinfachtes Änderungsverfahren einzuleiten, um die Anzahl der Wohneinheiten zu beschränken.

Die Bayerische Landessiedlung GmbH stellte am 27.10.1992 einen Antrag auf Vorbescheid zur Bebauung des gleichen Grundstückes. Vorgeschlagen wurden 4 Doppelhäuser und 2 Mehrfamilienhäuser mit je 5 Wohneinheiten.

Die Nachbarn verweigerten ihre Zustimmung und der Vergleich der stadtplanerischen Vorgaben ergab, daß die beabsichtigte Baumaßnahme nicht dem Maß der baulichen Nutzung der im Bebauungsplan vorhandenen Festsetzungen entsprach.

In der Sitzung des Stadtrates vom 25.03.1992 wurde die Einleitung eines vereinfachten Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 4/76 "Braunhof" beschlossen. Bei einer Zustimmung zum Vorbescheidantrag stand zu befürchten, daß die Durchführung dieses Verfahrens erschwert, wenn nicht sogar unmöglich gemacht werden würde. Aus diesem Grunde wurde die Entscheidung über den Vorbescheidantrag für den Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt.

Aus diesem Verlauf ergab sich die Notwendigkeit eines Bebauungsplanverfahrens, welches eine für das Grundstück und für die Umgebung angemessene Nachverdichtung ermöglichen soll.

Am 15.12.1993 beschloß der Stadtrat den Bebauungsplanentwurf Nr. 3/93 vom 24.11.1993 als Grundlage

- für die Unterrichtung und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die in der Zeit vom 27.12.1993 bis 24.01.1994 erfolgte.
- für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, die mit dem Anschreiben vom 28.12.1993 unterrichtet wurden.

Gleichzeitig beschloß der Stadtrat den Erlaß einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB, zwecks Sicherung der Bauleitplanung; sie endet am 23.12.1994.

Während der Erörterungsphase (§ 3 Abs. 1 BauGB) gingen Äußerungen und Stellungnahmen ein, die zu einer Änderung des Planinhaltes führten. Aus den in der Erörterungsphase geplanten 5 Doppelhäusern wurden 4 Doppelhäuser und 2 Einzelhäuser mit 2 Vollgeschossen, einem ausbaufähigen Dachgeschoß und einer Begrenzung der Wohneinheiten auf max. 2 (2 Wo).

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB fand aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 20.07.1994 in der Zeit vom 15.08.1994 bis 15.09.1994 statt. Die öffentliche Auslegung erbrachte keine weitere Änderung des Planinhaltes.

Am 26.10.1994 beschloß der Stadtrat der Stadt Bayreuth die Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr, längstens jedoch bis zur Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes, da das Bebauungsplanverfahren bis zum 23.12.1994 nicht abgeschlossen werden kann. Die Veränderungssperre endet somit mit Ablauf des 23.12.1995 bzw. mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes.

## **1.2 GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes umfaßt das gesamte Grundstück mit der Fl.Nr. 3188/22, welches zwischen dem Finkenweg im Süden und dem Drosselweg im Norden liegt.

Östlich grenzt der Geltungsbereich an den Fuß- und Radweg Thurnauer Weg. Das Grundstück befindet sich größtenteils im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 4/76.

## **1.3 GRÖSSE**

Der Planungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 3 419 m<sup>2</sup>.

## **2. VORHANDENE BAULEITPLANUNG**

### **2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

In dem Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth ist der betreffende Bereich als reines Wohngebiet (WR) dargestellt.

### **2.2 BEBAUUNGSPLAN**

Die Bebauungsplanänderung betrifft einen Teilbereich aus dem vorhandenen und seit dem 11.03.1977 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4/76.

## **3. BESTAND IM GELTUNGSBEREICH**

### **3.1 GELÄNDE**

Nach der Wasserschutzgebietsverordnung vom 17.10.1969 liegt das Grundstück in der weiteren Wasserschutzzone.

Es befindet sich im Wasserschutzgebiet des Brunnenfeldes Eichelacker; ca. 300 m östlich bzw. 200 m südlich des Grundstückes liegen die Tiefbrunnen Eichelacker II und III der Stadtwerke Bayreuth.

Das Brunnenfeld Eichelacker umfaßt 6 Tiefbrunnen, die im Mistelbachtal zwischen der Scheffelstraße und dem Ortsteil Geigenreuth angeordnet sind. Sie erschließen mehrere Grundwasserstockwerke innerhalb des Sandstein Keupers, wobei das oberste Grundwasserstockwerk im Mittleren Burgsandstein nur von den Tiefbrunnen II und III genutzt wird.

Der Mittlere Burgsandstein ist durch eine Wechselfolge grundwasserleitender Sandsteine und schwer durchlässiger Tone gekennzeichnet und tritt nordöstlich der Linie Bezirkslehrgut - Klinikum zutage.

Mit einer Höhe von ca. 356 m ü. NN liegt das Grundstück ca. 14 m über dem Ansatzpunkt des Tiefbrunnens III.

Früher hat eine 1 m mächtige Schicht aus pleistozänem Lehm den Mittleren Burgsandstein überdeckt.

Nach dem Abbau des Lehms wurde das Gelände mit Erdaushub gefüllt.

Das Grundstück steigt in Richtung Nord, Nord-Ost leicht an, so daß sich zum benachbarten, tiefliegenden Fuß- und Radweg ein Höhenunterschied von ca. 2,50 m ergibt.

### 3.1 BEWUCHS

Bei diesem Grundstück handelt es sich um ein Gelände mit einem Baumbestand aus Pappeln, Birken, Föhren, einer Blau-tanne, einer Fichte, einem Ahorn, einer Ligusterhecke und einer Buchenhecke. Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen sollen in einem vertretbaren Umfang den Erhalt der Hecken sichern. Für die Realisierung der Planung ist es notwendig, die Bäume zu entfernen und dafür ersatzweise an geeigneter Stelle vergleichbare Pflanzungen vorzunehmen.

### 3.3 GEBÄUDE

Auf dem Grundstück steht ein eingeschossiges Einfamilienwohnhaus, welches bei einer Bebauung des Grundstückes abgerissen werden müßte.

In der Umgebung wird Wohnnutzung überwiegend in Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern ausgeübt.

#### 4. PLANINHALT

##### 4.1 PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSMASSNAHMEN

Das Hauptziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung

- einer städtebaulich angemessenen, innerstädtischen Nachverdichtung und damit der Schonung der außerhalb liegenden Baulandreserven.

- von Wohnraum, bei sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 3/93 "Finkenweg" liegt mit ca. 84,5 % in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4/76.

Was bedeutet, daß es sich bei dem Bebauungsplanentwurf nicht um ein neu beplantes Wohngebiet, sondern um eine Umplanung eines bereits vorhandenen, rechtskräftigen Baurechtes (Bebauungsplan Nr. 4/67) handelt.

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 3188/22 liegt in einer weiteren Wasserschutzzone, was das Wasserwirtschaftsamt veranlaßte, erhebliche Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf zu äußern. Ob von der Stellungnahme abgewichen werden kann, wurde von der Beurteilung des von den Stadtwerken beauftragten hydrogeologischen Fachbüros ("Geo Team") und von der Festsetzung einiger wichtiger Punkte im Bebauungsplan abhängig gemacht.

Auch das hydrogeologische Fachbüro stellte in seiner abschließenden Stellungnahme fest, daß dem geplanten Bebauungsplan zugestimmt werden kann, wenn neben den im Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Bayreuth vom 03.02.1994 aufgeführten Punkten einige weitere Auflagen für den Bebauungsplan erfüllt würden.

Sowohl dem Wasserwirtschaftsamt als auch dem hydrogeologischen Fachbüro konnte im städtebaulich möglichen Rahmen durch folgende im Bebauungsplan festgelegte Festsetzungen entsprochen werden:

- wasserdurchlässige Ausbildung von privaten Stellplätzen und Garagenvorplätzen
- keine Verwendung von Schlackenzementen unterhalb der Geländeoberkante
- als Schutzanstrich ist nur Reinbitumen zu verwenden
- Aushubtiefe max. 2,50 m
- die Dichtigkeit der Entwässerungsanlagen und Kraftstofflager ist wiederkehrend alle fünf Jahre zu überprüfen
- zum Schutze des Grundwassers sind während der Baumaßnahmen gesonderte Auflagen erforderlich.

Bei dem im Nordwesten liegenden Doppelhaus wurde die Abstandsfläche, zum im Norden angrenzenden Grundstück der Fl.Nr. 3188/22 auf 3,0 m reduziert. Die Reduzierung der Mindestabstandsfläche findet ihre Rechtsgrundlage in dem Art. 7 Abs. 1 i. V. m. Art. 98 Abs. 1 Nr. 5 BayBO. Diese Artikel wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Die Reduzierung der Abstandsfläche ergab sich aus der städtebaulichen Situation und war erforderlich, um eine planerisch sinnvolle Nutzung dieses Teilbereiches zu erzielen. Der Abstand zum westlichen Nachbargrundstück mit der Fl.Nr. 3182/19 beträgt als halbierte Abstandsfläche (Art. 6 Abs. 5 BayBO) 3,70 m. Dieser Abstand ist für ein zweigeschossiges Haus mit 45 ° Dachneigung ausreichend. Eine Wohnqualitätsminderung ist für den Nachbarn nicht gegeben, da die Baugrenze und das bestehende Nachbargebäude ca. 41 m auseinanderliegen.

#### **4.2 ERSCHLIESSUNG/VERKEHRSNETZ/VERSORGUNG**

Eine Verlängerung des Finkenweges in Form einer privaten Stichstraße erschließt die vier Doppelhäuser von Süden. Der vorhandene Wendehammer am Ende des Finkenweges wird vergrößert, um ein Manövrieren von größeren Fahrzeugen zu erleichtern.

Die zwei Einzelhäuser im Norden des Grundstückes werden über den am Grundstück endenden Drosselweg erschlossen. Die gesamte Erschließung und Anbindung an die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche geschieht auf dem Grundstück selbst, über private Verkehrsflächen.

Die vorgesehenen Gebäude werden über einen vom Eigentümer zu errichtenden privaten Abwasserkanal entwässert und am öffentlichen Kanal im Finkenweg angeschlossen. Mit dieser Maßnahme wird eine Entlastung des öffentlichen Kanals im Drosselweg erzielt. Das gesamte Abwasser der Fl.Nr. 3188/22 wird auf kürzestem Wege dem Vorfluter DN 900 in der Neckarstraße zugeführt.

#### **4.3 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer für den Standort angemessenen Nachverdichtung. Aus städtebaulicher Sicht ist die Nachverdichtung in innerstädtischen Bereichen vorrangig, diese muß jedoch in Gebieten mit einer gewachsenen Bebauung behutsam erfolgen.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4/76 wäre innerhalb der großzügig bemessenen Baugrenzen eine Wohnbebauung mit einer hohen Anzahl von Wohneinheiten möglich gewesen. Da sich aber eine derartige Bebauung in die vorhandene städtebauliche Situation nicht einfügen würde, ergab sich die Notwendigkeit eines neuen Konzeptes.

Dieses Konzept beinhaltet 4 Doppelhäuser und 2 Einfamilienwohnhäuser. Um eine zu hohe Ausnutzung der klein bemessenen Grundstücke zu verhindern, wurden die Wohneinheiten auf max. 2 (2 Wo) je Baufenster festgesetzt.

Die Einfügung der Gebäude wurde durch die Festsetzung zweier Vollgeschosse und dem möglichen Ausbau des Dachgeschosses gesichert.

Wie auch im Bebauungsplan Nr. 4/76 wird das Grundstück als WR = reines Wohngebiet ausgewiesen. Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschoßflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse) wurde nach städtebaulichen Kriterien festgelegt.

## 5. AUSWIRKUNGEN 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.

In der derzeitigen Wohnsituation hat die Schaffung von Wohnraum erste Priorität.

Die geplante Nachverdichtung schafft zusätzlichen Wohnraum im Stadtgebiet und bleibt in einem zumutbaren Maß für die Nachbarn.

Die Lärmsituation wird sich für die Anlieger durch die Verlängerung des Finkenweges und die wenigen hinzukommenden Fahrzeuge kaum ändern, da die Verkehrssituation als "Anliegerstraße" und Sackgasse dieselbe bleibt.

## 6. RECHTSGRUNDLAGEN:

Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage

des **Baugesetzbuches (BauGB)**

i. d. F. der Bekanntmachung  
vom 08.12.1986  
(BGBI I S. 2253),

des **Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (WoBauErlG)**

i. d. F. der Bekanntmachung  
vom 17.05.1990  
(BGBI I S. 926),

der **Baunutzungsverordnung**

(**BauNVO**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990  
(BGBI I S. 132),

zuletzt geändert durch  
Art. 1, 2 und 3 des **Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz)** vom 22.04.1993  
(BGBI I S. 466)

und der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl S. 251 ff.) sowie der **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBI I S. 58).

Stadtplanungsamt:

A handwritten signature in cursive script, appearing to read "Griedl". The signature is written in dark ink and is positioned to the right of the printed text "Stadtplanungsamt:". The signature is somewhat stylized and includes a long horizontal stroke at the bottom.