

ERLÄUTERUNGSBERICHT UND BEGRÜNDUNG

zum

vereinfachten Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 67
und zum Bebauungsplanverfahren Nr. 4/92 "Fürsetz"
(Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/87)

Nach § 1 Baugesetzbuch sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Der Bestand an qualifizierten sowie nicht qualifizierten Bebauungsplänen der Stadt Bayreuth geht bis ins Jahr 1961 zurück. Einige dieser Bauleitpläne hängen in ihren Planungsabsichten und Zielsetzungen, aber auch im Grade ihrer Realisierungen dem heutigen konkreten Ist-Zustand hinterher. Ferner machen weitere Aspekte (z. B. Deutsche Wiedervereinigung, Öffnung der Ostgrenzen) eine Überprüfung der bestehenden Bauleitpläne notwendig.

Mit Beschluß vom 25.11.1992 beauftragte deshalb der Stadtrat, die Verwaltung solle prüfen, welche Bauleitpläne (insbesondere Bebauungspläne) einer Modifikation bedürfen, d. h., einer Anpassung überholter planungsrechtlicher Festsetzungen an den tatsächlichen Ist-Zustand. Das kann z. B. die Umwidmung eines dörflichen Mischgebietes (MD) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) bedeuten, wenn die dörflichen Gegebenheiten (Bauernhöfe) heute nicht mehr gegeben sind.

Gemäß Stadtratsbeschluß sollen diese Anpassungen bei gegebenem Anlaß durchgeführt werden.

Ein gegebener Anlaß ist der Stadtteil Fürsetz. Hier soll ein Anfang gemacht werden. Der Stadtrat beschloß deshalb am 16.12.1992 die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 67 und die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/87 "Fürsetz" im vereinfachten Verfahren durchzuführen (§ 13 Baugesetzbuch).

Im Bebauungsplan Nr. 1/87 ist Fürsetz als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Planungsziel war damals eine maßvolle bauliche Erweiterung als Abrundung der alten Bausubstanz. Ferner das Nachvollziehen der ursprünglich gegebenen Dreiseithofsituation des Gablerhofes durch Festsetzung entsprechender Baugrenzen und Geschößzahlen.

Die Realität sieht heute so aus, daß mit dem ehemaligen Gablerhof das letzte bäuerliche Anwesen seit geraumer Zeit aufgelassen worden ist.

Heute wird Fürsetz geprägt von Wohnbebauung. Vorhanden ist ein Mehrfamilienhaus, 1 Doppelhaus sowie 7 Einzelhäuser. 2 Parzellen sind derzeit noch unbebaut. Die Baugenehmigungsverfahren für beide Einfamilienwohnhäuser laufen zur Zeit.

Mit der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/87 soll nun die tatsächlich vorhandene Nutzung festgesetzt werden, d. h., das Dorfgebiet (MD) in Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt werden.

Hierbei handelt es sich lediglich um eine Korrektur des Bebauungsplanes Nr. 1/87, der bezüglich der Festsetzung der Art der Nutzung die tatsächliche Situation in Fürsetz nicht berücksichtigt hat, d. h., die normative Kraft des Faktischen ist Grundlage für die vereinfachte Änderung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 4/92 und der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1/87 "Fürsetz" sind deckungsgleich. Zusätzliche Baurechte sind nicht vorgesehen. Dies trifft auch für den Bereich des Gablerhofes zu.

Die Wohnbebauung rückt also weder näher an die Autobahn A 9 noch näher an die im Flächennutzungsplan vorgesehene Trasse der Südtangente heran.

Ob, wann und in welcher Form die geplante Trasse der Südtangente jemals realisiert wird, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden. In diese Überlegungen einer zukunftsorientierten Verkehrsführung im Süden Bayreuths müssen die geplante Verschiebung der BAB-Ausfahrt Bayreuth-Süd in Richtung Pfaffenfleck und die Anbindung an die Dr.-Konrad-Pöhner-Straße mit einfließen.

Mit der geplanten Umnutzung wird auch die Schutzbedürftigkeit des Wohnens für den Bereich Fürsetz erhöht. Dies ist vor allem im Zusammenhang mit den konzipierten Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen des Autobahnausbaus von Bedeutung.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird auch der Flächennutzungsplan vereinfacht geändert, d. h., mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 4/92 abgestimmt.

Stadtplanungsamt:

i.V. Weibel