

**E R L Ä U T E R U N G S B E R I C H T**  
**zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 64 und**

**B E G R Ü N D U N G**  
**zum Bebauungsplan Nr. 2/92**

**"Bodenseering"**

**(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1/78)**

**1. Erfordernis der Planaufstellung:**

**1.1 Veranlassung und Planziele:**

Ziel der Änderung beider Bauleitpläne ist, einem dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Zur Bewältigung der erhöhten Wohnungsnachfrage der nächsten Jahre soll Wohnbauland zügig und in ausreichendem Umfang nachgewiesen werden.

Die Stadt Bayreuth ist daher stetig bemüht, der noch vorhandenen Wohnungsnot entgegenzuwirken. Aus diesem Grund wurden die bisherigen Anträge des Grundstückseigentümers unterstützt.

In dem größeren Freibereich am Bodenseering ist die Fa. Kiefer, Eigentümer des Areals. Der Bauträger beabsichtigt dort in verschiedenen Bauabschnitten eine hohe bauliche Verdichtung.

Folgende bauliche Entwicklung zeichnet sich dort derzeit ab:

1. Bauabschnitt: fast fertiggestellt 169 WE in Wohnblöcken statt 19 WE in Reihenhäusern, 133 St in TG; GFZ 1,03
2. Bauabschnitt: bereits begonnen, 112 WE in Wohnblöcken statt 13 WE in Reihenhäusern, 104 St in TG; GFZ 1,2

Bei beiden Bauabschnitten wurden bezüglich Anordnung der Baukörper die Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes beachtet. Jedoch waren einige Befreiungen gem. § 31 (2) BauGB und Art. 6 BayBO zur Genehmigung zu erteilen.

Nunmehr stellt die Fa. Kiefer für den 3. Bauabschnitt Antrag auf Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1/78 (Rechtskraft am 23.11.1979). Beabsichtigt ist eine weitere starke Wohnverdichtung sowie zusätzliche gewerbliche Nutzflächen.

## **1.2 Verfahrensgang:**

Um die städtebaulichen Veränderungen vorzubereiten und zu leiten, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 25.03.1992 gleichzeitig die Durchführung des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 64 und die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2/92 "Bodenseering" beschlossen (Parallelverfahren).

Die Bekanntmachung der Einleitungsbeschlüsse sowie die Unterrichtung erfolgte im Amtsblatt Nr. 10 der Stadt Bayreuth am 22.05.1992. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit vom 01.06. bis 26.06.1992 durchgeführt. Dazu lagen die Planentwürfe öffentlich aus.

In seiner Sitzung am 25.11.1992 hat der Stadtrat den in der Höhenentwicklung und Ausnutzung geänderten Bebauungsplanentwurf vom 16.11.1992 und des Flächennutzungsplan-Änderungsentwurfes vom 13.03.1992 zugestimmt. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurde beschlossen.

## **1.3 Geltungsbereich:**

Die genaue Abgrenzung ist im Planentwurf vom 16.11.1992 dargestellt. Im Norden und Westen grenzt der 1. und 2. Bauabschnitt an, im Süden und Osten der Bodenseering.

Der Geltungsbereich beider Bauleitpläne ist deckungsgleich. Er umfaßt folgende Flurnummern der Gemarkung Bayreuth (TF = Teilfläche): 3152/6, 3167 TF.

## **2. Vorhandene Bauleitplanung:**

### **2.1 Vorbereitender Bauleitplan, Flächennutzungsplan:**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth wurde am 21.04.1978 wirksam. Die notwendige Flächennutzungsplan-Änderung wird im Parallelverfahren mit durchgeführt. Sie beinhaltet die Änderung "Reines Wohngebiet" (WR) in "Allgemeines Wohngebiet" (WA).

## 2.2 Verbindlicher Bauleitplan, Bebauungsplan:

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanverfahrens überdeckt einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1/78 "Roter Hügel, zwischen Rheinstraße und Klinikumallee". Mit der Rechtskraft des neuen Verfahrens werden die bisherigen Festsetzungen in diesem Bereich aufgehoben. Ausnahme: Die Festlegung der Energieform bleibt unverändert.

## 3. Bestand im räumlichen Geltungsbereich:

### 3.1 Naturräumliche Gegebenheiten:

Das Gebäude ist ungebaut. Es fällt nach Südosten um ca. 4 m ab.

### 3.2 Baubestand:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausgebaut. Teils werden Längsparkbuchten zu bepflanzten Verkehrsgrünflächen umgestaltet.

### 3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse:

Eigentümer des zu bebauenden Grundstückes ist die Fa. Kiefer Grundbesitz GmbH, Stuttgart.

## 4. Planinhalt:

### 4.1 Erschließung, Verkehr, Versorgung:

- **Fahrverkehr:** Die Erschließung erfolgt über den ausgebauten Bodenseering. Zwei Zu- und Ausfahrten zu einer Tiefgarage sind vorgesehen.
- **Fußgängerverkehr:** Der öffentliche Gehsteig, Breite 2,25m, ist vorhanden und durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn abgesetzt.
- **Ruhender Verkehr:** Die notwendigen ca. 120 Stellplätze sind in einer großzügigen Tiefgarage - teils Doppelparker - untergebracht. Sie wird mit der Tiefgarage des 1. und 2. Bauabschnittes verbunden. Die öffentlichen Parkbuchten südlich der Einmündung der Eibseestraße werden zu Gunsten eines Grünstreifens mit 4 Baumpflanzungen aufgegeben.
- **Energie:** Die Energieversorgung (Gas) ist im Bebauungsplan Nr. 1/78 geregelt.

### 4.2 Bauliche und sonstige Nutzungen:

Das jetzige Planungskonzept sieht eine städtebauliche Neuordnung und Verdichtung des Bereiches am Bodenseering vor. Dieser 3. Bauabschnitt wird eingerahmt vom 1. Bauabschnitt mit drei Wohngebäuden und vom 2.

Bauabschnitt mit zwei Wohngebäuden. Eine ringförmige Tiefgarage verläuft entlang der Grenze zum 3. Bauabschnitt.

Anstelle der rechtsverbindlich festgesetzten elf Reihenhäuser soll nunmehr eine überwiegend dreigeschossige Anlage entstehen. Die gegliederten Baukörper, mit einem mittig geplanten viergeschossigen und quadratischen Gebäude, winden sich um einen bebauten und begrünten Innenhof und öffnen sich nach Südosten. Die Höhenentwicklung des Neubauareals lehnt sich an die sülich liegenden vier-, sechs- und achtgeschossigen Wohnbauten an. Die hohe Verdichtung mit Wohnnutzung soll auf den oberen Ebenen erfolgen (ca. 90 Wohneinheiten).

In der unteren Ebene, ebenerdig zum Bodenseering, ist zur Sicherung der Infrastruktur eine Geschäftsnutzung vorgesehen. Im Zentrum der Anlage sind ca. 2000 m<sup>2</sup> der Versorgung des Gebietes dienende Laden- und Gewerbeflächen geplant, z.B. Läden, Getränkemarkt, Supermarkt, Lagerflächen, Bankfiliale.

Die Gebäude mit voll ausbaufähigen Dachgeschossen sind mit Satteldächern und einer Dachneigung von 36° vorgesehen. Das mittige Gebäude erhält ein Zeltdach mit 15° Dachneigung.

Kinderspielmöglichkeiten, u.a. im Innenhofbereich, sind überschaubar angeordnet.

## **5. Abwägung und Realisierung, Umwelt:**

Die Grundzüge des § 1 Abs. 3-6 BauGB sind bei der Aufstellung der Verfahren beachtet:

- geordnete städtebauliche Entwicklung
- dringender Wohnraumbedarf
- verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung
- Schonung des Außenbereiches
- kurzfristige Realisierungschancen

In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wurde eine Reduzierung der Gesamtbebauung gegenüber dem Entwurf vom 13.03.1992 vorgenommen. Durch Verringerung der Gebäudehöhe konnte nicht nur eine bessere Einfügung, sondern auch eine Abnahme der Wohneinheiten, der Stellplätze und der Verkehrsbelastung des Bodenseerings erreicht werden.

Infolge der Grundstücks- und Wohnungsknappheit wird in bereits ausgewiesenen Wohnbau- bzw. Innenbereichsflächen in Fortführung der ersten beiden Bauabschnitte eine weitere vertretbare Verdichtung

angestrebt. Diese wichtige städtebauliche Aufgabe kann nicht in die zu schonenden, unbebauten Außenbereiche verlegt werden. Flächenintensive Zweifamilien- bzw. Reihenhausbebauung geht folgerichtig in der heutigen Zeit primär auf Vorstadt- und Stadtrandbereiche zu.

Auch auf Grund des vorhandenen Straßenausbaus und der Anbindung an das übergeordnete Straßennetz bietet sich der Planungsbereich für eine größere Verdichtung an. Das Grundkonzept der Straßenführung und der Breite des Bodenseerings (7,50 m Breite, teils beidseitige Parkbuchten, teils Grünstreifen, beidseitige 2,25 m breite Gehsteige) geht auf das Bebauungsplanverfahren Nr. 1/72 "Rheinstraße - Preuschwitzer Straße - Meyernberg" zurück. Damals war eine noch höhere Bebauung und dichtere Wohnnutzung ausgewiesen als derzeit hier vorhanden.

Die Einplanung von neuen Einkaufs- und Gewerbeflächen dienen der Versorgung eines größeren Einzugsbereiches der Bevölkerung am Roten Hügel. Frühere Bemühungen mit diesem Ziel konnten - obwohl rechtsverbindlich festgesetzt- im Bereich Klinikumallee/Tegernseeweg nicht realisiert werden.

Die großzügige Tiefgarage bietet den Vorteil der besseren Freiflächen- und Wohnumfeldgestaltung. Zusätzlich werden Lärm und Abgase teils unter die Erde verbaut und somit die Belange der Umwelt berücksichtigt.

Aus den vorgenannten städtebaulichen Gesichtspunkten und Zielsetzungen sowie unter Abwägung aller Belange ergeben sich die Überschreitungen der vorgeschlagenen GRZ und GFZ.

## 6. Rechtsgrundlagen:

Festsetzungen durch Zeichnung und Text gemäß Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132 - 1 - I) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).

Stadtplanungsamt:

*i.V. Weitzel*