

B E G R Ü N D U N G

zum Entwurf

des Bebauungsplanes Nr. 8/91

"Meranierring/Himmelkronstraße"

**Begründung vom 30.03.1995
zum Verfahrensstand Satzungs-
beschluss gem. § 10 BauGB
siehe weiter unten ab Blatt 5 des
PDF-Dokuments.**

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plangrundlage: Plan vom 21.10.1991, ergänzt 13.01.1995

Verfahrensstand: **Erneute öffentliche Auslegung**
(§ 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit
§ 2 BauGB-MaßnG)Verfahren nach dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandge-
setz vom 22. April 1993 zur Deckung dringenden Wohnbedarfs**1. Erfordernis der Planaufstellung****1.1 Veranlassung und Planziele:**

Die große Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum und das demgegenüberstehende geringe Angebot führten besonders bei den nach Deutschland zurückkehrenden Aussiedlern zu großen Problemen bei der ersten Unterbringung. So mußten seit der Zeit der innerdeutschen Grenzöffnung viele Übersiedler, Asylanten und Aussiedler in Gasthöfen und Pensionen einquartiert werden.

Seit der Wiedervereinigung der beiden deutschen Staaten ist die Wohnungssuche für "Übersiedler" von den neuen in die alten Bundesländer eine ausschließliche Angelegenheit der privaten Lebensführung. Die Unterbringung von Asylbewerbern, die i.d.R. keine Deutschen im Sinne des Grundgesetzes sind, unterliegt aufgrund des Asylrechtes anderen Kriterien als die Wiedereingliederung heimkehrender deutscher Aussiedler in unsere Gesellschaft.

Die Unterbringung von Aussiedlern ist Angelegenheit der Bundesländer. Deshalb hatte der Freistaat Bayern 1991 ein eigenes Bauprogramm für Übergangswohnungen beschlossen, welches u. a. vorsah, daß der Freistaat Bayern in eigener Regie preiswerte Wohnungen kurzfristig auf von den Kommunen dafür zur Verfügung gestellten Grundstücken errichtete, um sie 7 Jahre lang zweckgebunden nutzen zu können. Anschließend gehen sie in kommunales Eigentum über.

Die Stadt Bayreuth hat für dieses Programm eigens ein Grundstück nördlich des Meranierringes erworben. Mit dem Bebauungsplanentwurf vom 21.10.1991 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Bauprogrammes "Übergangswohnungen für Aussiedler" in Bayreuth eingeleitet. Aufgrund der hohen Dringlichkeit des Wohnbedarfes wurde die Übergangswohnanlage nach § 33(1) BauGB bereits während der Planaufstellung genehmigt. Sie ist inzwischen fertiggestellt.

1.2 Geltungsbereich, Planunterlagen und Flurnummern:

Der Geltungsbereich ist im Planentwurf durch eine dicke Balkenlinie dargestellt. Er liegt im Bereich der Katasterblätter Nordwest 87.1.12 und 87.1.17 (Maßstab 1:1000).

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Grundstücke betroffen: Flurnummer 1549/15 TF (TF = Teilfläche), 1549/22 TF, 3710/5, 1716/4 und 3744/8 TF. Grundstück Fl.Nr. 3716 existiert nicht mehr; es wurde mit dem Grundstück 3710/5 verschmolzen.

1.3 Zum Verfahren:

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den Vorschriften des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (WoBauErlG) vom 17. Mai 1990 begonnen. Gemäß § 2 Abs.2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) wurde von der Anwendung des § 3 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) abgesehen und der Entwurf des Bebauungsplanes sogleich nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Dabei wurde den Bürgern auch Gelegenheit zur Erörterung der Planung gegeben.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes fand in der Zeit vom 30. Dezember 1991 bis 31. Januar 1992 statt und wurde im Amtsblatt Nr. 27 vom 20. Dezember 1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Es gingen bei der Stadt Bayreuth **keinerlei** Bedenken und Anregungen zur Aussiedler-Wohnanlage am Meranierring oder zur Kleingartenanlage ein. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange lauteten mit einer Ausnahme "ohne Einwendungen". Die Problematik der Abwasserbeseitigung konnte bis Ende Juli 1992 geklärt werden, sodaß damit der Erteilung der Baugenehmigung nichts mehr im Wege stand.

Der seinerzeitige Planentwurf vom 21.10.1991 sah eine größere Inanspruchnahme der Kleingartenflächen vor. Die Lage und Stellung der Wohnhäuser stand damals noch nicht fest. Die Größe des auszuweisenden Reinen Wohngebietes reduzierte sich von ca. 13870 m² (incl. Straße) auf jetzt 10440 m² ((WR 9100 m² (Nettobauland) u. ca. 1340 m² (= 14,7 %) öffentl. Verkehrsfläche)).

Das machte die erneute Auslegung der Planung erforderlich.

2. Vorhandene Bauleitplanung

2.1 Flächennutzungsplan:

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth als Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" dargestellt. Deshalb ist nach Abschluß des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung erforderlich.

2.2 Bebauungsplan:

Für das Plangebiet besteht der - nahezu deckungsgleiche - rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10/78-9 "Dauerkleingartenanlage Meranierring". Er ist am 12.10.1984 inkraftgetreten.

3. Planinhalt

3.1 Bauliche und sonstige Nutzung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 8/91 zur Errichtung von Übergangswohnungen für Aussiedler wird dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen (§ 2 Abs.1 BauGB-MaßnahmenG). Gleichzeitig sollte mit dem Projekt "Übergangswohnungen für Aussiedler" ein städtebaulicher Rahmen für die Hochhausbebauung am Meranierring durch eine vorgelagerte Bauzeile geschaffen werden.

Nach Ablauf der 7-jährigen Nutzungsdauer sollen die Übergangswohnungen dann als Sozialwohnungen zur Verfügung stehen.

Der Bebauungsplanentwurf sieht die Ausweisung eines ca. 75 m tiefen Bereiches nördlich des Meranierringes bis an die Himmelkronstraße als Reines Wohngebiet vor, in offener, zweigeschossiger Bebauung. Als Dachform ist Satteldach mit 38 - 45° Neigung vorgesehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,35 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,7 vorgesehen.

3.1.2 Sonstige Nutzung; hier: Kleingartenanlage:

Die Kleingartenanlage "Meranierring" liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes. Sie umfaßt ca. 27 bestehende Parzellen und soll auf etwa 40 Parzellen erweitert werden. Dabei ist auch der Bau eines Kanalauslasses, eines Lagerplatzes, eines Lagerraumes und einer WC-Anlage beabsichtigt. Auch sollen am Thurnauer Weg und am Haupteingang zur Kolonie Parkplätze angelegt werden.

Diese Vorhaben der Kleingärtner sind im Anschluß an die Aus-siedler-Baumaßnahme begonnen und zum großen Teil bereits realisiert worden.

Die seinerzeit den Kleingärtnern zugesichert Neuausweisung ihres Kleingartengeländes ist die Veranlassung, das Bebauungsplanverfahren auch formell noch abzuschließen, obwohl Ziel und Zweck der Bebauungsplanung bereits erreicht sind.

3.2 Erschließung, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das geplante Baugebiet ist durch eine zwischenzeitlich fertiggestellte kleine Anliegerstraße an den Meraniering und die Himmelkronstraße angebunden und voll erschlossen. Haltestellen der Stadtbuslinie "Roter Hügel" befinden sich unmittelbar gegenüber bzw. neben dem Baugebiet.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas ist gewährleistet. ~~Zur Abwasserentsorgung ist mittelfristig noch der Bau eines Regenrückhaltebeckens oder eines Stauraumkanals als Gewässer-schutzmaßnahme erforderlich.~~

~~Stadtplanungsamt:~~

Berichtigung vom 27.01.1995

Zur Abwasserentsorgung war eine Verbesserung der Mischwasserbehandlung erforderlich. Dazu wurde mit Schreiben des Tiefbaureferates vom 17.07.1992 der Umbau des Nachklärbeckens 2 zum Regenpufferbecken vorgeschlagen. Das Wasserwirtschaftsamt teilte daraufhin mit Schreiben vom 28.07.1992 mit, daß damit die gegen den Bebauungsplan erhobenen Bedenken ausgeräumt sind. Die Umbaumaßnahmen sind abgeschlossen, das Regenpufferbecken ist seit Sommer 1994 in Betrieb.

Stadtplanungsamt:

Griedl

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan Nr. 8/91**"Meranierring/Himmelkronstraße"**

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plangrundlage: Plan vom 21.10.1991, ergänzt 13.01.1995

Verfahren nach dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 zur Deckung dringenden Wohnbedarfs

1. Erfordernis der Planaufstellung**1.1 Veranlassung und Planziele:**

Die große Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum und das demgegenüberstehende geringe Angebot führten besonders bei den nach Deutschland zurückkehrenden Aussiedlern zu großen Problemen bei der ersten Unterbringung. So mußten seit der Zeit der innerdeutschen Grenzöffnung viele Übersiedler, Asylanten und Aussiedler in Gasthöfen und Pensionen einquartiert werden.

Seit der Wiedervereinigung der beiden deutschen Staaten ist die Wohnungssuche für "Übersiedler" von den neuen in die alten Bundesländer eine ausschließliche Angelegenheit der privaten Lebensführung. Die Unterbringung von Asylbewerbern, die i.d.R. keine Deutschen im Sinne des Grundgesetzes sind, unterliegt aufgrund des Asylrechtes anderen Kriterien als die Wiedereingliederung heimkehrender deutscher Aussiedler in unsere Gesellschaft.

Die Unterbringung von Aussiedlern ist Angelegenheit der Bundesländer. Deshalb hatte der Freistaat Bayern 1991 ein eigenes Bauprogramm für Übergangswohnungen beschlossen, welches u. a. vorsah, daß der Freistaat Bayern in eigener Regie preiswerte Wohnungen kurzfristig auf von den Kommunen dafür zur Verfügung gestellten Grundstücken errichtete, um sie 7 Jahre lang zweckgebunden nutzen zu können. Anschließend gehen sie in kommunales Eigentum und Verfügungsgewalt über.

Die Stadt Bayreuth hat für dieses Programm eigens ein Grundstück nördlich des Meranierringes erworben. Mit dem Bebauungsplanentwurf vom 21.10.1991 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Bauprogrammes "Übergangswohnungen für Aussiedler" in Bayreuth geschaffen. Aufgrund der hohen Dringlichkeit des Wohnbedarfes wurde die Übergangswohnanlage nach § 33(1) BauGB bereits während der Planaufstellung genehmigt. Sie ist inzwischen fertiggestellt.

1.2 Geltungsbereich, Planunterlagen und Flurnummern:

Der Geltungsbereich ist im Plan durch eine dicke Balkenlinie dargestellt und liegt im Bereich der Katasterblätter Nord-west 87.1.12 und 87.1.17 (Maßstab 1:1000).

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Grundstücke betroffen: Flurnummer 1549/15 TF (TF = Teilfläche), 1549/22 TF, 3710/5, 1716/4 und 3744/8 TF. Grundstück Fl.Nr. 3716 existiert nicht mehr; es wurde mit dem Grundstück 3710/5 verschmolzen.

1.3 Zum Verfahren:

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den Vorschriften des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (WoBauErlG) vom 17. Mai 1990 begonnen. Gemäß § 2 Abs.2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) wurde von der Anwendung des § 3 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) abgesehen und der Entwurf des Bebauungsplanes sogleich nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Dabei wurde den Bürgern auch Gelegenheit zur Erörterung der Planung gegeben.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes fand in der Zeit vom 30. Dezember 1991 bis 31. Januar 1992 statt und wurde im Amtsblatt Nr. 27 vom 20. Dezember 1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Es gingen bei der Stadt Bayreuth **keinerlei** Bedenken und Anregungen zur Aussiedler-Wohnanlage am Meranierring oder zur Kleingartenanlage ein. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange lauteten mit einer Ausnahme "ohne Einwendungen". Die Problematik der Abwasserbeseitigung konnte bis Ende Juli 1992 geklärt werden, sodaß damit der Erteilung der Baugenehmigung nichts mehr im Wege stand.

Der seinerzeitige Planentwurf vom 21.10.1991 sah eine größere Inanspruchnahme der Kleingartenflächen vor. Die Lage und Stellung der Wohnhäuser stand damals noch nicht fest. Die Größe des auszuweisenden Reinen Wohngebietes reduzierte sich von ca. 13870 m² (incl. Straße) auf jetzt 10440 m², davon 9100 m² Nettobauland (WR) und ca. 1340 m² (= 14,7%) öffentliche Verkehrsfläche.

Diese Überarbeitung machten die erneute Auslegung der Planung nach § 3 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2. Vorhandene Bauleitplanung

2.1 Flächennutzungsplan:

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth als Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" dargestellt. Deshalb ist nach Abschluß des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung erforderlich. Diese Berichtigung hat der Stadtrat am 29.03.1995 im Anschluß an den Satzungsbeschuß beschlossen.

2.2 Bebauungsplan:

Für das Plangebiet besteht der - nahezu deckungsgleiche - rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10/78-9 "Dauerkleingartenanlage Meranierring". Er ist am 12.10.1984 inkraftgetreten und wird mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes am außer Kraft gesetzt.

3. Planinhalt

3.1 Bauliche und sonstige Nutzung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 8/91 zur Errichtung von Übergangswohnungen für Aussiedler wurde dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen (§ 2 Abs.1 BauGB-MaßnahmenG). Gleichzeitig sollte mit dem Projekt "Übergangswohnungen für Aussiedler" ein städtebaulicher Rahmen für die Hochhausbebauung am Meranierring durch eine vorgelagerte Bauzeile geschaffen werden.

Nach Ablauf der 7-jährigen Nutzungsdauer sollen die Übergangswohnungen dann als Sozialwohnungen zur Verfügung stehen.

Der Bebauungsplan weist einen ca. 75 m tiefen Bereich nördlich des Meranierringes bis an die Himmelkronstraße als Reines Wohngebiet aus. Zugelassen ist eine offene zweigeschossige Bebauung. Als Dachform ist Satteldach mit 38 - 45° Neigung zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,35 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,7 festgesetzt.

3.1.2 Sonstige Nutzung; hier: Kleingartenanlage:

Die Kleingartenanlage "Meranierring" liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Sie umfaßt ca. 27 bestehende Parzellen und soll auf etwa 40 Parzellen erweitert werden. Dabei war auch der Bau eines Kanalausschusses, eines Lagerplatzes, eines Lagerraumes und einer WC-Anlage vorgesehen und ist weitgehend realisiert. Am Thurnauer Weg und am Haupteingang zur Kolonie sollen Parkplätze angelegt werden.

Diese Vorhaben der Kleingärtner sind im Anschluß an die Aus-siedler-Baumaßnahme begonnen und zum großen Teil bereits realisiert worden.

Die seinerzeit den Kleingärtnern zugesicherte Neuausweisung ihres Kleingartengeländes war die Veranlassung, das Bebauungsplanverfahren auch formell noch abzuschließen, obwohl Ziel und Zweck des Bebauungsplanes bereits erreicht sind.

3.2 Erschließung, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das geplante Baugebiet ist durch eine zwischenzeitlich fertiggestellte kleine Anliegerstraße an den Meraniering und die Himmelkronstraße angebunden und voll erschlossen. Haltestellen der Stadtbuslinie "Roter Hügel" befinden sich unmittelbar gegenüber bzw. neben dem Baugebiet.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas ist gewährleistet.

Zur Abwasserentsorgung war eine Verbesserung der Mischwasserbehandlung erforderlich. Dazu wurde der Umbau des Nachklärbeckens 2 zum Regenpufferbecken vorgeschlagen. Das Wasserwirtschaftsamt teilte daraufhin mit, daß damit die gegen den Bebauungsplan erhobenen Bedenken ausgeräumt sind. Die Umbaumaßnahmen sind abgeschlossen, das Regenpufferbecken ist seit Sommer 1994 in Betrieb.

Stadtplanungsamt:

