

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 3/90

"Ecke Universitätsstraße/Frankengutstraße"

(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 10/74)

1. Erfordernis der Planaufstellung:

1.1. Veranlassung und Planziele:

Zur Linderung der Wohnungsnot und zur Schaffung weiterer Voraussetzungen für die ungestörte Entwicklung der Universität Bayreuth ist es notwendig, vor allem preisgünstige Wohnmöglichkeiten für Studenten zu schaffen.

Diese Aufgabe wird hauptsächlich vom Studentenwerk Oberfranken erfüllt. Bisher konnten in Bayreuth ca. 540 Wohnheimplätze erstellt werden; ca. 280 Wohnungen sind auf dem früheren Baderweiterungsgelände derzeit im Bau und ca. 340 Wohnplätze werden nunmehr geplant.

Um in Abstimmung mit Bund, Land und Stadt die Grundlagen für die dringend erforderliche Studentenwohnanlage erarbeiten zu können und um die Voraussetzung für die letztmalige Zuschußgewährung durch die Oberste Baubehörde zu erfüllen, hat das Studentenwerk Antrag auf Überlassung des Areals gegenüber dem Haupteingang des Kreuzsteinbades gestellt. Eine zügige Realisierung des Projekts ist vorrangig, um weitere Studentenwohnungen zu sozial verträglichen Mieten zur Verfügung zu stellen.

1.2. Verfahrensgang:

Um die städtebauliche Neuentwicklung in Eingangsbereich des Verflechtungsbereiches I vorzubereiten und zu leiten, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 30.10.1991, abweichend vom Gutachten des Bauausschusses, die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/90 -gleichzeitig mit der Durchführung des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens Nr. 51- "Ecke Universitätsstraße/Frankengutstraße" beschlossen.

Die Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses sowie die Unterrichtung erfolgte im Amtsblatt Nr. 26 der Stadt Bayreuth am 06.12.1991. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit vom 09.12.1991 bis 03.01.1992 durchgeführt. Dazu lag der Planentwurf öffentlich aus.

1.3. Geltungsbereich:

Die genaue Abgrenzung ist im Planentwurf vom 13.04.1992 dargestellt. Im Norden grenzt die Universitätsstraße, im Osten die Frankengutstraße, im

Süden der Rad- und Fußweg, an. Die westliche Abgrenzung übernehmen die Fl.Nr. 1872, 1872/1, 1892/6 und die neufestzulegende Grenze der Fl.Nr. 1890/1 (= öffentliche Wegbegrenzungslinie).

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurnummern der Gemarkung Bayreuth (TF = Teilfläche): TF 1891/1, 1892/1, 1892/7, TF 1893, TF 1897/1.

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.

2.2. Verbindlicher Bauleitplan-Bebauungsplan:

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanverfahrens überdeckt einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10/74 "Verflechtungsbereich I" und liegt innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereiches. Mit der Rechtskraft des neuen Verfahrens werden die bisherigen Festsetzungen aufgehoben.

3. Bestand im räumlichen Geltungsbereich:

3.1. Naturräumliche Gegebenheiten:

Das Gelände des bisherigen, provisorischen Parkplatzes (Fl.Nr. 1892/1 und 1893) ist eben. Der geschotterte Bereich bietet bislang Platz für 213 PKW. Die Fläche ist unterteilt in 4 Baumreihen mit 47 Bäumen. Entlang der Universitätsstraße besteht eine dichte Heckenbepflanzung.

Das Gelände, auf dem die beiden Schulpavillons stehen, liegt ca. 1,0 - 1,5 m höher als die Parkfläche.

Auf der Nordwestseite des Geltungsbereiches existiert noch der provisorische Fuß- und Radweg der Verbindungsachse Stadtmitte - Universität.

Der nordöstliche Bereich wird vom verrohrten Sendelbach (Ø 150) durchschnitten.

3.2. Besitz- und Eigentumsverhältnisse:

Eigentümer der Grundstücke sind die Stadt Bayreuth und die GEWOG als Entwicklungstreuhand der Stadt.

4. Planinhalt:

4.1. Erschließung, Verkehr, Versorgung:

- **Fahrverkehr:** Die Erschließung erfolgt über die ausgebaute Frankengutstraße. Zwei Zu- und Ausfahrten sind vorgesehen.

- **Fußgänger- und Radverkehr:** Ist über den Emil-Warburg-Weg und die Frankengutstraße in Nord-Süd-Richtung und über den öffentlichen Weg zwischen Eichendorffring und Frankengutstraße in Ost-West-Richtung gewährleistet. Die Wegeführungen einschließlich der geplanten Brücke über die Universitätsstraße sind unverändert vom Bebauungsplan Nr. 10/74 übernommen.
- **Ruhender Verkehr:** Die notwendigen Stellplätze sind westlich entlang der Frankengutstraße in einer 2-geschossigen Parkpalette, in einer Tiefgarage und oberirdisch in der Nordostecke des Grundstückes -ausgestaltet mit Rasengittersteinen- geplant.
- **Versorgungseinrichtungen:** Aus ökologischen Gründen ist als Heizungsart Gas vorgesehen. Der Anschluß ist unproblematisch.

4.2. Bauliche und sonstige Nutzungen:

Das gegenständliche Planungsgebiet -nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10/74 überwiegend als Grünanlagen (= Park) und teils als Mischgebiet mit einem 3-geschossigen Baurecht ausgewiesen- liegt zentrumsnahe und nur 400 m nördlich des Universitätsgeländes. Bereits drei Studentenwohnheime sind in diesem sog. Verflechtungsbereich I existent. Diese Voraussetzungen können als optimal bezeichnet werden.

Nachdem das ca. 8500 m² große Areal innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereiches liegt und die Flächen in öffentlicher Hand sind, erwächst deshalb die Verpflichtung, diesen Bereich wieder einem öffentlichen Gemeinbedarf zuzuführen.

Aus diesem Grunde ist gemäß § 11 BauNVO ein Sondergebiet für die Universität vorgesehen mit der Zweckbestimmung, daß nur mit der Uni-Nutzung verbundene Wohnungen zulässig sind (Vorbehaltsfläche für Studentenwerk Oberfranken).

Das jetzige Planungskonzept sieht eine städtebauliche Neuordnung und Aufwertung der Eingangssituation zum Verflechtungsbereich I vor. Der Entwurf ist in Abstimmung mit der Obersten Baubehörde, München, erstellt worden.

Die geplante Studentenwohnanlage mit ca. 340 Wohnplätzen setzt sich aus unterschiedlich hoch angeordneten Baukörpern zusammen.

Westlich der Frankengutstraße ist in Fortsetzung der rechtskräftig festgelegten Bauweise ein 4-geschossiges, 60 m langes Gebäude angeordnet. In Verlängerung dieser Achse ist im Eckbereich Universitäts-/Frankengutstraße als besondere Akzentuierung ein 7-geschossiger Baukörper mit Penthaus vorgesehen. Ein mit diesem höheren Haus verbundenes 2-geschossiges Bauteil fungiert als Bindeglied zum anschließenden 4-bzw 3-geschossigen, U-förmigen Baukörper entlang der Universitätsstraße und des Emil-Warburg-Weges. Die geplante Gebäudeanordnung läßt eine begrünte Innenhofsituation entstehen, die schalltechnisch abgeschirmt von der Universitätsstraße von den Studenten intensiv genutzt werden kann. Der aufgeweitete, platzartige Bereich des dort nach Westen abschwenkenden Emil-Warburg-Weges erfährt eine städtebaulich wohltuende und maßstäbliche Begrenzung. Zur Erlangung dieser städtebaulichen Absicht sind zwischen einzelnen Gebäuden verminderte Abstandsfläche entsprechen den Planeintragungen gem. Art. 7 (2) in

Abweichung von Art. 6 (4 und 5) BayBO zugelassen. Als Dachausformung werden Sattel- und Pultdächer mit Ziegeldeckung sowie mit einer Dachneigung von max. 20° vorgesehen.

Die Parkpalette entlang der öffentlichen Straßen und Wege wird angebösch. Der ca. 1,5 - 1,0 m breite Streifen wird mit Sträuchern, Hecken und zusätzlichen Baumpflanzungen dicht begrünt.

Entlang des Emil-Warburg-Weges werden weitere Baum- und Heckenbepflanzungen berücksichtigt.

5. Umwelt, Abwägung und Realisierung:

Die Grundsätze des § 1 (4 - 6) BauGB sind bei der Aufstellung des Verfahrens beachtet. Der umfangreichen Standortsuche für das Studentenwohnheim sind bestimmte Voraussetzungen vorausgegangen:

- dringender Wohnheimbedarf
- Nähe der Universität
- Grundbesitz in öffentlicher Hand
- Kurzfristige Realisierungschancen
- Schonung des Außenbereiches

Unter 12 verschiedenen Standortvorschlägen innerhalb des Stadtgebietes wurde letztlich aufgrund der günstigen Voraussetzungen der Bereich gegenüber dem Haupteingang des Kreuzsteinbades gewählt und beschlossen.

Die Entscheidung für die Bebauung des bisherigen Parkplatzes stellt letztendlich eine reine Güterabwägung dar. Angesichts der weiter steigenden Studentenzahlen (über 10 000 Studierende) und der großen Wohnungsnot in Bayreuth finden schon längst nicht mehr alle, die hier studieren wollen, eine Bleibe. Die Preise auf dem Wohnungsmarkt steigen ständig. Die Stadt hat eine Verpflichtung den Studenten gegenüber und kann keine großen zeitlichen Verzögerungen des Vorhabens in Kauf nehmen. Die Dringlichkeit des Projektes ist begründet mit dem Auslaufen der Bundesfördermittel vom Haushaltsjahr 1992 an.

Die übergeordneten Zielsetzungen des Wettbewerbs und des Bebauungsplanes Nr. 10/74 "Verflechtungsbereich I", die Universität mit dem Verflechtungsbereich in die Stadt zu integrieren, d.h. sie funktionell und baulich an die Innenstadt anzubinden bzw. zu verflechten, werden durch die vorgesehene Planung mehr verstärkt als bisher durch die festgesetzte Grünzone. Verflechtung durch Grünbereiche mit Baumpflanzung bedeutet Entspannung und Ruhe. Verflechtung durch bauliche Verdichtung bedeutet Aktivität und Leben. Im Verflechtungsbereich I soll eine zusammenhängende bauliche Einheit mit hohem Erlebnisreichtum und Wohnwert entstehen.

Bedingt durch die direkt nördlich vorbeiführende Universitätsstraße, durch das östlich angrenzende Kreuzsteinbad und durch das Parkdeck wurde zwecks Immissionsschutz ein schalltechnischer Bericht erarbeitet.

Dieser Bericht der Fa. Franken-Consult vom 10.03.1992 ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 3/90.

Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse, daß die der Universitätsstraße zugewandte Fassade den Lärmpegelbereichen IV. und V. gem. DIN 4109 (89), Tab. 8, Zeile 4 bzw. 5 zuzuordnen ist. Dies entspricht Fenstern der Schallschutzklasse 3 bzw. 4 gemäß der VDI-Richtlinien 2719 (87).

Sämtliche anderen Fassaden erhalten Fenster der Schallschutzklasse 2.

Die Reflexionen des Studentenwohnheimes wurden gleichfalls berücksichtigt. Die Pegelerhöhung für die Immissionen beträgt 0,7 dB (A). Dies ist unbedenklich.

Neben den Belangen des Schallschutzes sind auch die Belange der Grünplanung bei der in der städtebaulichen erforderlichen Abwägung wichtige Planungsgrundsätze neben anderen Belangen. Die große landschaftliche Konzeption entlang der Universitätsstraße im Zusammenhang mit dem Uni-Gelände ist realisiert. Diese intensiven Zonen der Baumpflanzungen sind jedoch bei Überwiegen anderer Belange (= Verdichtung, bessere innenstädtische Grundstücksnutzung, Wohnungsnot) zu reduzieren und führen zu einer entsprechenden Zurückstellung der Grünplanung. Sie soll in diesem Bereich eine begleitende, nicht eine bestimmende Funktion übernehmen. Die Freibereiche um das geplante Studentenwohnheim einschließlich Parkpalette und -plätzen werden dicht eingegrünt.

Zur Stellplatzsituation Kreuzsteinbad:

Das Freizeitbad hat eine Größe von 45 890 m². Entsprechend den Richtlinien der BayBO sind rd. 250 Stellplätze bei großzügiger Auslegung erforderlich. Durch die Aufhebung des Parkplatzes am Haupteingang entfallen 213 Stellplätze. Es sind jedoch noch 322 befestigte Stellplätze (= Großparkplatz) und 353 Stellplätze auf Rasengittersteinen (= Sommerparkplatz), also insgesamt 675 Stellplätze vorhanden. Diese Zahl ist ausgerichtet auf eine Besucherspitze von 8 000 - 10 000 Besucher/Tag. Die Besucherspitze im Juli 1991 betrug z.B. nur 6 700 Besucher/Tag.

Der Stellplatznachweis ist somit mehr als erfüllt. Selbst wenn Studenten und Bedienstete den großen Parkplatz mitbenutzen, ist mit Parkproblemen kaum zu rechnen.

Es ist mittelfristig geplant, einen weiteren Eingang von Süden zentraler zu den Parkflächen zum Bad einzurichten.

Die vorhandene Wertstoffsammelstelle an der Ecke Universität/Frankengutstraße ist städtebaulich dort nicht mehr vertretbar. Eine Verlegung nach Südosten ist anzustreben.

6. Flächen, Kosten:

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 12 000 m².

Kosten für öffentliche Erschließungsanlagen fallen zu einem späteren Zeitpunkt für den Ausbau des Emil-Warburg-Weges einschl. Überführung an. Kosten hierfür wurden noch nicht ermittelt.

7. 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:

A handwritten signature in cursive script, appearing to read "Friedl", written in black ink.