

B E G R Ü N D U N G
des Bebauungsplanes Nr. 2/90
"An der Hirschbaumstraße"
(Stadtteil Bayreuth-Wolfsbach)

Entwurfsverfasser:	Stadtplanungsamt Bayreuth
Plangrundlage:	Bebauungsplan Nr. 2/90, Plan PL vom 27.06.1994, ergänzt 10.10.1994
Einleitungsbeschluß:	Stadtrat am 27.10.1993
Satzungsbeschluß:	Stadtrat am 26.10.1994
Inkrafttreten:	mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. /94 vom bzw. am 1994

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

Der Stadtrat hat im Oktober 1993 beschlossen, zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung das Wohngebiet Wolfsbach-Hirschbaumstraße um ca. 2 Hektar zu erweitern.

Dieses Planungsziel soll durch die Bereitstellung von **preisgünstigem Bauland mit Bauzwang** (privatrechtlich) erreicht werden.

Preisklausel und Bauzwang sind damit begründet, daß in Bayreuth eine ausgesprochene Mangelsituation bei bezahlbaren Bauplätzen besteht, währenddessen andererseits ausgewiesene Baugrundstücke gehortet und damit der Bebauung entzogen werden oder nur zu völlig überhöhten Preisen in Ausnutzung der Mangelsituation angeboten werden.

Der Erfolg dieser städtischen Siedlungspolitik ist an den bisher abgeschlossenen Siedlungsprojekten Grunau 1 bis 3, Roter Hügel/Bodenseering und Oberpreuschwitz/Grubstraße klar ersichtlich, auch die gegenwärtig laufende Bebauung am Wacholderweg (Roter Hügel) wird bald abgeschlossen sein.

Diese Beispiele zeigen, daß die Bebauung solcher Baugebiete in ca. 3 Jahren erfolgt, währenddessen die bauzwangsfreien Baugebiete in Destuben, Oberpreuschwitz und Seulbitz ca. 10 bis 15 Jahre benötigten, um einen Realisierungsstand von 75 - 80 % zu erreichen.

Die Stadt Bayreuth hat diesen Bauzwang bisher im privatrechtlichen Wege beim Kaufvertrag zur Bedingung gemacht und gute Erfahrungen gesammelt. Die städt. Grundstücke werden über eine Vergabekommission des Stadtrates an Bauwerber veräußert.

Zweck des Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Ordnung des Gebietes durch Festsetzungen zur baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke zu regeln.

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen bildet die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Bauanträge, bzw. die Freistellung von der Genehmigungspflicht.

Der Bebauungsplan ist auch Grundlage der Bodenordnung und Erschließung (Teilungsgenehmigungen).

1.2 Zum Verfahren

Für das Bauleitplan-Parallelverfahren zur Änderung des wirk-samen Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplanes fand die erste Bürgerbeteiligung, die "Unterrichtung und Erörterung" nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 22.12.1993 bis 21.01.1994 statt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Die öffentliche Auslegung der Planung fand vom 15.08. bis 15.09.1994 statt.

1.3 Planunterlagen und räumliche Geltung

Das Plangebiet liegt im Bereich des Katasterblattes Nordost 85.2.22, welches die Plangrundlage des Bebauungsplanes bildet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit einer dicken Balkenlinie markiert.

2. Vorhandene Bauleitplanung und Bestand

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan, der diesen Bereich noch als landwirtschaftliche Nutzfläche darstellte, wurde im Parallelverfahren geändert in die Darstellung "Reines Wohngebiet" (WR), sodaß Flächennutzungsplan und Bebauungsplan übereinstimmen.

2.2 Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan bestand bisher nicht. Die Ausweisung des Teil-Bebauungsplanes Wolfsbach-Südost der früher selbstständigen Gemeinde endet an der Ostgrenze der Grundstücke Hirschbaumstraße 38, 45, 47 und 49.

2.3 Topographie und Baubestand

Das Wohngebiet Hirschbaumstraße liegt südlich des Waldrandes und steigt nach Osten hin an. Es endet kurz vor dem ehemaligen Püttelshof, der inzwischen abgerissen ist.

Die geplante Erweiterung des Wohngebietes umfaßt mit dem Grundstück Fl.Nr. 16 den höchsten Bereich. Mit dem anschließenden Feld Fl.Nr. 15 fällt das Gelände nach Osten hin wieder ab - zum Talraum des Roten Mains hin.

Die Höhenlage beträgt ca. 420 - 425 m.

Bis auf 2 Einfamilienhäuser, die nach Aufgabe der Landwirtschaft zwischen ehem. Hof und bisherigen Baugebiet von den Kindern der Eigentümer errichtet wurden, ist das noch landwirtschaftlich genutzte Gelände unbebaut.

2.4 Landschaftsschutzgebiet

Die im Norden des Baugebietes angrenzenden Waldflächen gehören zum Landschaftsschutzgebiet "Oberes Rotmaintal".

3. Planinhalt

3.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Der Bebauungsplan sieht für die 22 neuen Einzelhausparzellen eine 1- bis 1 1/2-geschossige Bebauung vor - wie sie im übrigen Baugebiet bereits besteht.

Im westlichen Teil ist die dort typische Südwest-Orientierung der Gebäude aufgenommen, während die übrigen Gebäude mit dem Giebel nach Südwesten orientiert sind.

Das Plangebiet ist ausgewiesen als "Reines Wohngebiet" (WR) nach § 3 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist festgesetzt worden, daß **alle** Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes sind; d.h. unzulässig sind (z. B. Läden, Handwerksbetriebe, Pensionen, Anlagen für soziale Zwecke u. a.). Stellplätze und Garagen sind außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen unzulässig (§§ 12 Abs. 6 und 15 BauNVO).

Im Hinblick auf die Akzeptanz der Siedlungserweiterung bei den Anliegern wurde aufgrund einschlägiger Erfahrungen in

- Oberpreuschwitz: Grubstraße und Arminstraße
- Seulbitz u. Laineck/Rodersberg: Golfplatz
- Wolfsbach/Hirschbaumstraße

die Zahl der Wohneinheiten auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf max. 2 Wohnungen pro Gebäude begrenzt. Die städtebauliche Begründung dafür ist, daß am äußeren Ortsrand keinesfalls eine zu hohe Verdichtung z. B. durch kleine Wohneinheiten für Studenten entstehen soll. Dies wäre sonst theoretisch möglich, da 1/3 der Grundstücksflächen dem Eigentümer ohne Preisbindung und Bauzwangklausel verbleiben. Es war daher vorzuziehen, daß nicht mit diesen Flächen spekuliert wird und dies dann zu städtebaulich negativen Bebauungen führt.

Als maximale Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen ist festgesetzt für die Wohngebäude 130 m² (10x13 m) und die Garagen max. 50 m² Grundfläche. Der für die Wohngebäude sehr eng gehaltene Rahmen wurde während der zweiten Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) kritisiert. Von der beantragten Erweiterung auf 160 m² Grundfläche (z. B. 11,4 x 14 m)* auch aus verfahrenstechnischen Gründen abgesehen. Im Einzelfall wäre die Erteilung einer Befreiung zu prüfen. * wurde

Der Ort des früheren Püttelshofes soll durch ein größeres zweigeschossiges Gebäude mit bis zu 300 m² Grundfläche betont werden. Diese Ausweisung ist aber nicht zwingend.

Wegen der vom Wald ausgehenden Gefahren ist ein Abstand von 25 m zum Waldrand (=Grundstücksgrenze) als Baumfallzone **von jeglicher Bebauung** freizuhalten.

3.2 Städtebauliche Zahlenwerte

Das Bebauungsplangebiet umfaßt eine Größe von ca. 2,6 Hektar (ha), wovon die neu ausgewiesenen Baulandflächen ca. 2,2 ha betragen. Die öffentlichen Verkehrsflächen betragen ca. 3520 m², das sind 14,1 % der Bruttobaulandfläche (ca. 2,5 ha).

Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt mit 840 m² relativ hoch. Betrachtet man beim Mittelwert die 3 größten Grundstücke gesondert (i. M. 1356 m²), so reduziert sich die durchschnittliche Grundstücksgröße auf ca. 760 m². Sowohl die Stadtrandlage wie auch extrem großen Nachbargrundstücke erfordern jedoch eine Anpassung der Grundstücksgrößen, die bei immer noch zwischen 600 und 920 m² Größe variieren.

3.3 Erschließung, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Neubaugebiet ist über die Hirschbaumstraße erschlossen, mit einer kleinen Ringstraße, die als verkehrsberuhigter Bereich geplant ist. Die Mindestbreite beträgt 4,5 m. Im Bereich der Grundstückseinfahrten, Stellplätze und Garagen ist die Straße jeweils um 1 m breiter, sodaß sich hier 5,5 oder 6,5 m Gesamtbreite ergeben.

Die geplante Erweiterung des Baugebietes Hirschbaumstraße war bereits zu 2/3 in der Abwasserplanung enthalten. Insoweit standen der Ausweisung des Baugebietes wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen.

Die Versorgung mit Wasser und Strom ist gewährleistet.

Die Entfernung zur Stadtbushaltestelle beim Gasthaus Hillmann ("Mykonos") am Gewerbegebiet ist mit 800 m relativ groß. Eine Verbesserung ist aber wirtschaftlich kaum tragbar.

3.4 Autobahn A 9 Berlin-München

Das Plangebiet liegt i. M. ca. 800 m östlich der Autobahn. Seitens der Autobahndirektion Nordbayern wurde darauf hingewiesen, daß gegenüber dem Straßenlastbauträger bei der Ausweisung neuer Baugebiete in Autobahnnähe keine Ansprüche wegen Verkehrslärm oder anderer Emissionen geltend gemacht werden können.

Hierzu wird angemerkt, daß in diesem Fall die Bestimmungen der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung nicht anwendbar sind und wegen des großen Abstandes des Baugebietes deren Grenzwerte auch nicht erreicht oder überschritten würden.

Es muß allerdings damit gerechnet werden, daß die deutlich niedrigeren Planungsrichtwerte der DIN 18005 bei Westwind zeitweise überschritten werden. Dem ist durch entsprechende Schallschutzfenster von Bauherren selbst Rechnung zu tragen.

Stadtplanungsamt:

