PL 610/24 Nr. 1/90

Bayreuth, 28. November 1990
wz-kir

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1/90
"Zwischen Frankengutstraße und Kreuzsteinbad"
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 10/74)

1. Erfordernis der Planaufstellung:

1.1. Veranlassung und Planziele:

Die Kapazität an Wohnraum ist in Bayreuth angesichts wachsender Studentenzahlen (über 8000 Studenten) nahezu erschöpft. Um den Wohnungsengpaß zu beseitigen, ist es von öffentlichem Interesse, für die weitere Entwicklung der Universität geeignete und vor allem preisgünstige Wohnungsmöglichkeiten zu schaffen.

Infolge des anhaltenden Studentenzuwachses (rd. 10 % in Bayreuth) und der unerwartet hinzukommenden innerdeutschen Entwicklung, die insbesondere mit auf Bayreuth ausstrahlt, hat das Studentenwerk Oberfranken seit dem letzten Jahr Antrag auf Überlassung eines Grundstückes für ein weiteres Studentenwohnheim gestellt. Bisher konnten von dieser Institution ca. 540 Wohnheimplätze in Bayreuth zur Verfügung gestellt werden.

Alle bisherigen Bemühungen und Verhandlungen bezüglich Grundstücksüberlassung scheiterten daran, daß die Eigentümer nicht bereit waren, ihr Grundstück zu veräußern oder daran, daß eine Bebauung erst mittel- bzw. langfristig möglich wäre.

Der Bundesminister für Bildung und Wissenschaft, auf dessen Initiative das Sonderprogramm zur Förderung studentischen Wohnungsbaus beschlossen wurde, hat in seinem Schreiben vom April 1990 an OB die politischen Gremien und die Verwaltung der Stadt Bayreuth nachdrücklich gebeten, noch stärker als bisher die Bemühungen von Universität und Studentenwerk zu unterstützen, indem Grundstücke zu günstigen Preisen bereitgestellt werden.

Der Erwerb geeigneter Grundstücke und die Schaffung vor allem preisgünstiger und sozialer Wohnmöglichkeiten ist hauptsächlich Aufgabe des Studentenwerkes.

Im Zuge der schwierigen Standortsuche konnte das Grundstück Fl.Nr. 4172 am Ende der Frankengutstraße aufgegriffen werden.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es nunmehr, die erforderlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für das geplante Objekt zu schaffen.

1.2. Verfahrensgang:

Parallel zu den Grundstücks-Erwerbsverhandlungen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 28.02.1990 entsprechend dem Gutachten des Bauausschusses vom 16.01.1990 und 20.02.1990 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/90 - gleichzeitig mit der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 49 - "Zwischen Frankengutstraße und Kreuzsteinbad" beschlossen.

Die Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses sowie die Unterrichtung erfolgte im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Bayreuth am 06.04.1990. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit vom 09.04. - 04.05.1990 durchgeführt. Dazu lag der Planentwurf vom 15.01.1990 öffentlich aus.

Der Stadtrat stimmte in seiner Sitzung am 28.11.1990 der Planung zu und beschloß die öffentliche Auslegung der Planentwürfe vom 15.11.1990 (§ 3 Abs. 2 BauGB).

1.3. Geltungsbereich:

Die genaue Abgrenzung ist im Entwurf vom 15.11.1990 dargestellt. Im Norden und Westen grenzt das Gelände des Kreuzsteinbades, im Süden und Osten grenzen die Sommerparkplätze an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes umfaßt ausschließlich das Grundstück Fl.Nr. 4872 der Gemarkung Bayreuth.

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 durchgeführt.

2.2. Verbindlicher Bauleitplan – Bebauungsplan:

Der Geltungsbereich des 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 fällt von Südwesten nach Nordosten leicht ab. Auf dem Rasengrundstück sind weder Bäume noch Sträucher vorhanden.

3.2. Besitz- und Eigentumsverhältnisse:

Eigentümer der Fl.Nr. 4872 ist die GEWOG als Entwicklungstreuhänder der Stadt.

4. Planinhalt:

4.1. Erschließung, Verkehr, Versorgung:

- **Fahrverkehr:** Die öffentliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Parkplätze am Ende der Frankengutstraße. Für die Zu- und Ausfahrt sind 3 öffentliche Parkplätze aufzulassen.

- **Fußgänger- und Radverkehr:** Ist über die Frankengutstraße, den Emil-Warburg-Weg und den im Westen direkt vorbeiführenden Fuß- und Radweg Richtung Universitätsstraße gewährleistet.

- **Ruhender Verkehr:** Die notwendigen Stellplatzflächen sind westlich der Gebäudetrakte, im Anschluß an die öffentlichen Parkplätze, eingeplant. Zur Sicherung der Grundwasserneubildung sind die Oberflächen wasserdurchlässig zu gestalten. Die Versiegelung der Flächen ist auf ein Minimum zu reduzieren.

- **Versorgungseinrichtungen:** Aus ökologischen Gründen ist als Heizungsart Gas vorgesehen. Der Anschluß ist unproblematisch.

  Der vorhandene Regenwasserkanal DN 300 ist bei einer Überbauung umzulegen.

4.2. Bauliche und sonstige Nutzungen:

Das gegenständliche Planungsgebiet - nach dem wirksamen Flächennutzungsplan teils als "Fläche für Freibad" teils als "öffentliche Parkfläche", nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10/74 ausschließlich

als Baderweiterungsfläche vorgesehen - liegt 100 m nördlich des Universitätsgeländes und in der Nähe von zwei bestehenden Studentenwohnheimen am Emil-Warburg-Weg. Diese Voraussetzungen können als sehr günstig bezeichnet werden.

Das bisherige Planungskonzept sah eine Änderung für ein Mischgebiet vor. Diese vorgeschlagene Art der Nutzung läßt jedoch befürchten, daß dort sowohl städtebaulich als auch kommunalpolitisch nicht gewünschte gewerbliche und gewinnträchtige Nutzungen entstehen könnten und somit die Förderungsvoraussetzungen nicht mehr gegeben sind.

Nachdem das Grundstück innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereiches liegt und von der GEWOG als Entwicklungstreuhänder der Stadt mit Städtebauförderungsmitteln erworben wurde, sind gemäß Mitteilung der Regierung von Oberfranken bei einer Veräußerung des Grundstückes § 169 Abs. 5 - 8 BauGB (u. a. Bemessung des Veräußerungswertes) und Nr. 28 Städtebauförderungsrichtlinie (Behandlung entwicklungsbedingter Einnahmen) zu berücksichtigen.

All die vorgenannten Gründe waren Veranlassung und Verpflichtung - nachdem das Grundstück in öffentlicher Hand ist - diesen Bereich wieder einem öffentlichen Gemeinbedarf zuzuführen und gem. § 11 BauNVO ein Sondergebiet Universität auszuweisen. Zulässig sind nur mit der Uni-Nutzung verbundene Wohnungen (Vorbehaltsfläche für Studentenwerk Oberfranken).

In Anlehnung an den Entwurf des 1. Preisträgers des Architekturwettbewerbs (P. Heilmann, Bayreuth) sollen vier- und dreigeschossige, im östlichen Teil des Grundstückes gelegene Häuser mit sog. Tonnendach entstehen. Aus städtebaulichen Gründen werden zwischen den beiden westlichen Baukörpern verminderte Abstandsflächen (5,00 m)

gem. Art. 7(2) in Abweichung von Art. 6(4 u. 5) BayBO zugelassen.

Der Grünbereich östlich der Frankengutstraße wird durch die Neubaumaßnahme zwar unterbrochen, jedoch nicht aufgegeben. Die Freibereiche einschließlich der erforderlichen Stellplätze um das Studentenwohnheim werden dicht eingegrünt.

Auch die bislang vorgesehene Baderweiterungsfläche hätte einen durchgehenden Grünbereich nicht garantiert. In die früheren Überlegungen flossen denkbare Neubaumaßnahmen (Zubehörräume, Errichtung einer größeren Wärmehalle) mit ein. Zum angrenzenden Bad hin wird ein ca. 5 m breiter, dicht bepflanzter Grünbereich vorgesehen.

Die im westlichen Grundstücksbereich liegenden Stellplatzflächen sind ebenfalls von bepflanzten Grünzonen zu unterbrechen und einzurahmen.

5. Umwelt, Abwägung und Realisierung:

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

- dringender Wohnheimbedarf,
- Nähe der Universität,
- Grundbesitz in öffentlicher Hand,
- kurzfristige Realisierungschancen.

Die Inkaufnahme von Überschreitungen der Planungsrichtpegel der DIN 18 005 (1987) in Bezug auf Lärmbeeinträchtigungen vom Kreuzsteinbad

wurde in der Planung gegenüber eines dringend notwendigen Studentenwohnheimes abgewogen. Forderungen und Bitten des Bundes, des Landes und der Stadt tragen der geplanten Maßnahme Rechnung.

Grundsätzlich ist auszuführen, daß die Immissionsprobleme in der Hauptsaison und dann nur zeitbegrenzt auftreten. Die Hauptbadesaison mit dem höchsten Besucherandrang - und das an wenigen Tagen im Jahr - erstreckt sich etwa von Juni bis August. Davon sind zwei Monate keine Vorlesungen.

Erfahrungsgemäß endet die Badezeit am späten Nachmittag, so daß am Abend und über Nacht eine Lärmbelästigung auszuschließen ist. Von der Lärmeinwirkung her ist die unmittelbar angrenzende Liegewiese günstiger zu beurteilen als die Nähe von Nichtschwimmer- bzw. Schwimmerbecken.

Die Immissionsprobleme sind bekannt. Sie betreffen nicht nur das geplante Studentenwohnheim, sondem das gesamte angrenzende Gebiet.

In der Abwägung zwischen störungsfreiem Wohnen einerseits und Wohnen nahe der Universität andererseits wird letzterem im Hinblick auch auf die Vermeidung von Individualverkehr der Vorrang eingeräumt. Insgesamt ist die Errichtung eines Studentenwohnheimes an der beabsichtigten Stelle möglich, auch wenn in Kauf genommen werden muß, daß an einzelnen Tagen die zulässigen Lärmpegel überschritten werden. Diese sind jedoch nicht unzumutbar. Die voraussichtlichen Auswirkungen des Badebetriebes sind im voraus erkennbar und werden sowohl vom Bauherrn als auch von den künftigen Bewohnern des Studentenwohnheimes bewußt in Kauf genommen.

Eine möglichst rasche Realisierung des geplanten Projekts ist vorrangig, da zur Förderung von Wohnheimplätzen Bund und Land ein befristetes Sonderprogramm zur Verfügung stellen. Die erforderlichen Mittel

stehen größtenteils zur Verfügung und werden nur dann bewilligt, wenn die Planungen 1990/91 fixiert sind.

6. Flächen, Kosten:

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 8380 m².

Kosten für öffentliche Erschließungsanlagen fallen nicht an.

7. Rechtsgrundlagen:

Festsetzungen durch Zeichnung und Text gemäß Baugesetzbuach (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 Bayer. 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: