

mit den Flurnummern (TF = Teilfläche) 3603 TF, 3718 TF, 3721/9, 3721/10, 3721/11, 3744 TF, 3744/1, 3744/2, 3744/3, 3744/4, 3744/8 TF, 3762, 3762/2 TF, 3762/5 TF, 3762/16, 3762/17, 3762/18, 2762/19, 3762/20, 3762/21, 3763, 3766, 3767, 3767/2 TF, 3767/3 TF, 3767/6 TF, 3767/7 TF und 3780 TF der Gemarkung Bayreuth.

1.3 Zum Verfahren

Der Bebauungsplan wurde gleichzeitig mit der Änderung Nr. 44 des wirksamen Flächennutzungsplanes im sog. Parallelverfahren (§ 8 Abs.3 BauGB) aufgestellt.

Die Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit vom 17. Dezember 1990 bis 11. Januar 1991 statt. Vom 22. Juli bis einschließlich 22. August 1991 folgte dann die öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs.2 BauGB).

2. Vorhandene Bauleitplanung und Bestand im Geltungsbereich

2.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet war im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt; durch die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet nunmehr als überwiegend reines Wohngebiet (WR) und im Meraniering zugewandten Teil als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

2.2 Bebauungsplan

Für das betreffende Gebiet bestanden bisher keine rechtskräftigen Bebauungspläne, übergeleitete Bauleitpläne oder sonstige städtebaulichen Planungen.

2.3 Topografie und Baubestand

Der Planbereich liegt im nördlichen Teil des Höhenzuges vom Roten Hügel. Nördlich des geplanten Baugebietes fällt ein ca. 15 m hoher Steilhang nach Mosing ab. Der höchste Punkt des Plangebietes liegt mit über 395 m nahe dem Anwesen Lindenweg 28, der tiefste Bereich des Plangebietes liegt mit ca. 375 m an der Einmündung in den Meraniering bzw. mit ca. 374 m am oberen Gaststättenparkplatz.

Das Plangebiet fällt im westlichen Teil zum Wald hin steiler ab. Dieser Wald gehört bereits zum Landschaftsschutzgebiet "Roter Hügel/Oberpreuschwitz".

Die geologische Karte von Bayern, M 1 : 25000, München 1977, zeigt für das Neubaugebiet die Darstellung "t 60 m und erklärt dies als "Schotter der 60 m - Terrasse".

Entlang des Meranieringes und seiner Anbindung nach Mosing besteht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine durchwegs zweigeschossige Wohnbebauung. In einem dieser Häuser liegt die der Versorgung des Gebietes dienende moderne Bäckerei, Knörl (Meraniering 39).

Das bisher landwirtschaftlich genutzte Gelände weist - mit Ausnahme zweier privater Gärten - praktisch keinen Baumbestand auf.

2.4 Grundstücke und Grundbesitz

Das Baugelände einschließlich des Straßenlandes befindet sich weitestgehend in städtischem Besitz. Ausgenommen sind die beiden Privatgrundstücke Fl.Nrn. 3762/16 und ./19 sowie die für den Durchbau der Fußwege nötigen sechs kleinen und zwei etwas größeren Teilflächen.

Zur Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung einschließlich ihrer Erschließung behält sich die Stadt Bayreuth ein Grenzregelungsverfahren (§ 80 BauGB) ausdrücklich vor.

3. Planinhalt

3.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Der Bebauungsplan weist das Neubaugebietes in Übereinstimmung mit dem geänderten Flächennutzungsplan als Reines Wohngebiet (WR) und die bestehende Bebauung an der Seitenstraße des Meranierringes als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

Geplant ist eine Bebauung in offener Bauweise. Zulässig sind nur Einzelhäuser, erdgeschossig mit Satteldach in 38° bis 45° Dachneigung. Bei geeigneter Hanglage ist ein Untergeschoßausbau zu Wohnzwecken möglich und zulässig.

Am Meranierring, am Anfang der Erschließungsstraße entsteht bereits ein zweigeschossiges Mietwohnhaus.

Die davorliegende Restfläche der Bayernversicherung war im Bebauungsplanentwurf als neuer Containerstandort vorgesehen. In Würdigung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen hierzu wird er auf die städt. Teilfläche an der Einmündung der Himmelkronstraße verlegt. Die kleine Restfläche vor der Bäckerei Knörl wird wieder - wie bereits im städtebaulichen Vorentwurf geplant - als öffentliche Grünfläche dargestellt und ausgewiesen. Außerdem ist hier ein Standort für das seit vielen Jahren unterzubringende Gerätehaus des Siedlerbundes Roter Hügel vorgesehen. Das Gerätehaus liegt hier verkehrsgünstig und weniger störend als bislang im Bereich des Kinderspielplatzes im Neubaugebiet.

3.2 Erschließung, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Neubaugebiet wird vom Meranierring her erschlossen. Die Erschließungsstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich geplant. An die Siedlung Roter Hügel mit ihrem Sträßchen Lindenweg, Buchenweg und Tannenweg erfolgt der Anschluß mit Fußwegen, sodaß eine verkehrsmäßige Belastung der bestehenden Siedlung durch das Neubaugebiet - bis hin zum Baustellenverkehr - ausgeschlossen ist. Die Fußwege

dienen aber auch der Müllabfuhr. Damit konnte eine Vergrößerung der viel zu kleinen Wendeplätze auf 20 m Durchmesser ebenso vermieden werden wie ein voller Durchbau der Siedlungsstraßen!

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Wasser, Strom und Gas ist gewährleistet. Die östlich des Plangebietes liegenden Hochhäuser der Bayernversicherung werden durch eine Fernwärmezentrale, an die auch mind. 36 Reihenhäuser angeschlossen sind, sehr umweltfreundlich beheizt. In Anlehnung an das lufthygienische Gutachten des TÜV Bayern e.V. vom 23.08.1989 wird deshalb nach § 9 Abs.1 Nr. 23 Baugesetzbuch aus besonderen städtebaulichen Gründen festgesetzt, daß bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen: Es ist die Errichtung und die Inbetriebnahme von Einzelfeuerungsanlagen, die mit festem Brennstoff (ausgenommen Zusatzöfen für Holz) beschickt werden, verboten.

Die Abwasserbeseitigung ist unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungsstandes des Generalentwässerungsplanes der Stadt Bayreuth wie folgt vorgesehen:

Bereich Roter Hügel-Mosing ab nördlich des Ahornweges, d.h. mit Einbeziehung dieses Teiles der alten Siedlung im Mischsystem.

Die Ableitung des Mischwasserabflusses Qkrit soll erfolgen über die bestehende Kanalisation in Oberobsang. Der entlastete Mischwasserabfluß soll dem ersten Weiher in Oberobsang zugeführt werden. Ferner soll im Endausbau nördlich von Oberobsang ein Regenüberlaufbecken errichtet werden.

3.3 Grünordnung

Aufgrund der Anregung der Regierung von Oberfranken vom 02.09.1991 anlässlich der öffentlichen Auslegung, die grünordnerischen Festsetzungen zu verstärken oder einen Grünordnungsplan zu erstellen, wurde für jedes Baugrundstück durch Planzeichnung ein Hausbaum je Grundstück festgesetzt. Dabei sollen vernehmlich standortgerechte einheimische Laubbäume gepflanzt werden, besonders empfohlen werden alte Obstbaumsorten als Hochstamm.

3.4 Änderung der Eigentumsverhältnisse;

Die im Eigentum der Stadt Bayreuth stehenden Neubauf Flächen werden Familien mit Kindern als Bauland zu bevorzugten Preisen zur Verfügung gestellt, verbunden mit einem Bauzwang und einer Spekulationsverhinderungsklausel im Kaufvertrag. Für die privaten Bauflächen wird ein Bauzwang nicht festgesetzt.

Die Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung stellt ein überwiegendes öffentliches Interesse im Sinne des § 80 Abs.1 Nr. 1 BauGB dar, welches es der Stadt Bayreuth zur Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung einschließlich ihrer Erschließung erlaubt, ein Grenzregelungsverfahren durchzuführen.

Die geplanten und für die Müllabfuhr befahrbaren Fußwegeverbindungen an die alte Siedlung wurden von einem einzigen betroffenen Grundstückseigentümer völlig abgelehnt. Doch nach den Unfallverhütungsvorschriften ist langes Rückwärtsfahren der Müllautos schon lange nicht zulässig, bestehende Mißstände sind nach Möglichkeit zu beheben. Da im vorliegenden Bebauungsplanverfahren die grundsätzliche Möglichkeit der Weiterführung der bestehenden Sträßchen Lindenweg, Buchenweg und Tannenweg gegeben war, mußte den Belangen der Müllabfuhr hinreichend Rechnung getragen werden. Dies erfordert auch den tatsächlichen Ausbau aller 3 Fußwegverbindungen.

Bayreuth, den 27. Juli 1992

Stadtplanungsamt:

A handwritten signature in cursive script, likely belonging to an official of the Stadtplanungsamt.