

BEGRÜNDUNG

des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 2/88

"Eremitenhof - West"

Begründung vom 25.04.1990 zum
Verfahrensstand Satzungsbeschluss
gem. § 10 BauGB siehe weiter unten
ab Blatt 6 des PDF-Dokuments.

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1. Veranlassung und Planziele

Veranlassung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes war ein vom Grundeigentümer im Oktober 1988 gestellter Vorbescheidantrag. Es waren aus städtebaulicher Sicht sowohl die Erschließung wie auch die Stellung der Baukörper zu verbessern. Die dabei zu lösenden Probleme sprengten den Rahmen eines Vorbescheides, so daß der Bauausschuß die Entscheidung hierüber nach § 15 Baugesetzbuch (BauGB) zurückstellte und dem Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes empfahl.

Ziel der Planung war eine harmonische Ortsabrundung und die Klärung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.

1.2. Verfahrenshinweise

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches, wonach die Gemeinden in eigener Verantwortung (sog. Planungshoheit) Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

1.3. Planunterlagen und räumliche Geltung

Der Bebauungsplan liegt im Bereich der Katasterblätter NO 85-2.2 und NO 85-2.3 und umfaßt folgende Flurstücke der Gemarkung St. Johannis: 320, 321 Teilfläche (TF), 321/5, 322, 322/11 TF, 327 TF, 346 TF und 376 TF.

2. Vorhandene Bauleitplanung

2.1. Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth – zuletzt fortgeschrieben mit Wirksamwerden vom 17.02.1989 (FNP-Ä 33 und 34) – ist das Plangebiet überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt, mit zwei kleinen Bereichen als Dorfgebiet (MD) und landwirtschaftliche Nutzfläche.

2.2. Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan)

Ein Bebauungsplan liegt bisher nicht vor. Für das Gebiet östlich der Eremitenhofstraße ist der Bebauungsplan Nr. 4/85 "Eremitenhof/ Eremitagepark" in Aufstellung. Hier ist eine nochmalige öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB erforderlich geworden.

3. Bestand im Geltungsbereich

3.1. Topografie und Bewuchs

Das kleine Plangebiet erstreckt sich westlich der Wunau- und der Eremitenhofstraße und liegt in einer Höhe von ca. 350 m bis 360 m über NN, es fällt nach Süden hinab.

Der als Anlage beigefügte Auszug aus der Geologischen Karte zeigt als Untergrund kmBu (= Unterer Burgsandstein) und kmBm (= Mittlerer Burgsandstein) an. Im Bereich des Bühlersbaches sind qh"ta (= Talfüllung) und künstliche Aufschüttung kartiert.

Alte Karten zeigen, daß hier früher Weiher waren.

Südlich und westlich des sog. "Eremitenhofes" befindet sich ein herrlicher alter Baumbestand. Der gewässerbegleitende Gehölzsaum entlang des Bühlersbaches (Gewässer III. Ordnung) ist von der Brücke Wunaustraße nach Süden bis zum Bahndamm unter der Nr. 218 in der Biotopkartierung der Stadt Bayreuth erfaßt. Im Bereich der Fl.Nr. 321 ist der Gehölzsaum noch beidseitig vorhanden und stellt den schönsten Teil des Biotops dar.

3.2. Baubestand und Nutzung

Etwa in der Mitte des Plangebietes liegt der "Eremitenhof", der in den ältesten Plandarstellungen der Eremitageparkes bereits mit "Ferme des Hermites" bezeichnet ist (Akte Bebauungsplan Seite 17), eine Schank- und Speisewirtschaft i. S. des § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die kleine Doppelgarage auf angefülltem Gelände nördlich des Bühlersbaches beherbergt als Gerätedepot die Ausrüstung der Freiwilligen Feuerwehr, Abteilung Eremitenhof.

Nördlich an das Plangebiet grenzt eine Doppelhausbebauung, im Westen liegt ein landwirtschaftliches Anwesen.

4. Planinhalt

4.1. Allgemeines

Die überarbeitete Planfassung vom 17.04.1989 zeigt nun sowohl in der Ausweisung der Baugebietsfläche als auch in der Größe der Grünfläche (landwirtschaftliche Flächen) deutlicher als der Vorentwurf die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan. Diese Entwicklung wurde aufgrund der Anregung der Regierung von Oberfranken (RS vom 30.06.1988) nochmals anhand von Alternativen eingehend überprüft und bestätigt.

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Darstellungen des Flächennutzungsplanes und in Übereinstimmung mit den angrenzenden Bebauungsplanverfahren Nr. 4/85 "Eremitenhof/Eremitagepark" soll der Bebauungsplan hier ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausweisen.

Festgesetzt wird eine offene Bauweise. Es sind 4 Einzelbaurechte (eingeschossig) sowie 1 zweigeschossiges Baurecht in Erweiterung des Eremitenhofes festgesetzt. Die Dachneigung beträgt 30 - 45°.

Dachaufbauten sind ausgeschlossen; Einzelgauben sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB mit stehenden Fensterformat als Ausnahmen vorgesehen.

Zulässig sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen (§ 4 Abs. 4 BauNVO). Ausnahmsweise zulässig sind dabei Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie landwirtschaftlicher Nebenerwerb, wie er beispielweise mit einer Schafhaltung z. Zt. betrieben wird (§ 4 Abs. 3 Nrn. 1 und 6 BauNVO).

4.3. Erschließung, Verkehr, Versorgung

Gegenüber dem auflösenden Vorbescheidantrag, der insgesamt drei Zufahrten enthielt, kommt die jetzige Planung mit einer kleinen öffentlichen Stichstraße aus. Sie ist als verkehrsberuhigter Bereich geplant. Ein Wendekreis mit 14 m Durchmesser reicht für PKW und Lieferverkehr.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind in ausreichendem Maße auf den Grundstücken nachgewiesen. Die Mülltonnen sind in Abstimmung mit dem Stadtbauhof/Abt. Müllabfuhr auf einem gemeinsamen Standplatz in ca. 20 m Abstand zur Eremitenhofstraße zusammengefaßt, so daß auf einen 20 m-Durchmesser des Wendeplatzes verzichtet werden konnte.

Die kanalmäßige Erschließung (Abwasserentsorgung) ist gesichert. Seit der Inbetriebnahme der Regenüberlaufbauwerkes Grunau ist die Schmutzwasserkanalisation im Ortsteil Wunau/Eremitenhof soweit entlastet, daß das neue "Mini"-Baugebiet problemlos im Trennsystem an die städt. Entwässerungseinrichtungen ausgeschlossen werden kann (T 631 vom 05. Juli 1988).

4.4. Grünordnung

Der als "öffentlicher Fuß- und Waldweg ab Königsallee nach Eremitenhof" gewidmete Weg soll nach der Planung nicht ausgebaut, sondern lediglich im Bestand erhalten und wo nötig etwas verbessert werden (Ausbau lt. Plan als "schmaler Wanderpfad, zur wassergebunden, nach örtlichen Gegebenheiten").

Der Bebauungsplan nimmt Rücksicht auf die unter 3.1. beschriebenen naturräumlichen Gegebenheiten. Dadurch mußte gegenüber dem Vorentwurf ein Baurecht entfallen. Alle durch Planzeichnung dargestellten Bäume und Hecken gelten als festgesetztes Pflanzgebot.

Wesentlich sind hierbei neben dem Bestandserhalt die wirkungsvolle Eingrünung des Gaststättenparkplatzes parallel zur Eremitenhofstraße und die bei der Darlegung nach § 3 Abs. 1 BauGB angeregte "Eingrünung nach Westen" in Form einer dichten Hecke. Zusätzlich wurde noch eine sielungsrandtypische Obstbaumreihe vorgesehen. Diese ist als angebotene Möglichkeit zu verstehen und nicht als Zwang, deshalb wurde der Geltungsbereich hier bewußt nicht erweitert.

4.5. Planverwirklichung, Wirtschaftlichkeit, Kosten

Ein Bauzwang ist für die Grundstücke nicht vorgesehen, sodaß sich die Realisierung der Bebauung voraussichtlich über einen längeren Zeitraum hinzieht.

Der Erschließungsaufwand liegt trotz sparsamster Planung in einem Kostenbereich um die 100 000 DM. Dies ist der bei Verteilung auf die dadurch erschlossenen Flächen immer noch eine sehr wirtschaftliche und kostengünstige Planung.

Stadtplanungsamt:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D. J. Mann', is written over the printed text 'Stadtplanungsamt:'.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 2/88

"Eremitenhof - West"

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1. Veranlassung und Planziele

Veranlassung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes war ein vom Grundeigentümer im Oktober 1987 gestellter Vorbescheidenantrag. Es waren aus städtebaulicher Sicht sowohl die Erschließung wie auch die Stellung der Baukörper zu verbessern. Die dabei zu lösenden Probleme sprengten den Rahmen eines Vorbescheides, so daß der Bauausschuß die Entscheidung hierüber nach § 15 Baugesetzbuch (BauGB) zurückstellte und dem Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes empfahl.

Ziel der Planung war eine harmonische Ortsabrundung und die Klärung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.

1.2. Verfahrenshinweise

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches, wonach die Gemeinden in eigener Verantwortung (sog. Planungshoheit) Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

1.3. Planunterlagen und räumliche Geltung

Der Bebauungsplan liegt im Bereich der Katasterblätter NO 85-2.2 und NO 85-2.3 und umfaßt folgende Flurstücke der Gemarkung St. Johannis: Fl.Nrn. 320, 321 TF = Teilfläche, 321/5, 322, 322/11 TF, 327 TF, 346 TF und 376 TF.

2. Vorhandene Bauleitplanung

2.1. Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth - zuletzt fortgeschrieben mit Wirksamwerden vom 17.02.1989 (FNP-Ä 33 und 34) - ist das Plangebiet überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt, mit zwei kleinen Bereichen als Dorfgebiet (MD) und landwirtschaftliche Nutzfläche.

2.2. Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan)

Ein Bebauungsplan liegt bisher nicht vor. Für das Gebiet östlich der Eremitenhofstraße ist der Bebauungsplan Nr. 4/85 "Eremitenhof/ Eremitagepark" in Aufstellung. Hier ist eine nochmalige öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB erforderlich geworden.

3. Bestand im Geltungsbereich

3.1. Topografie und Bewuchs

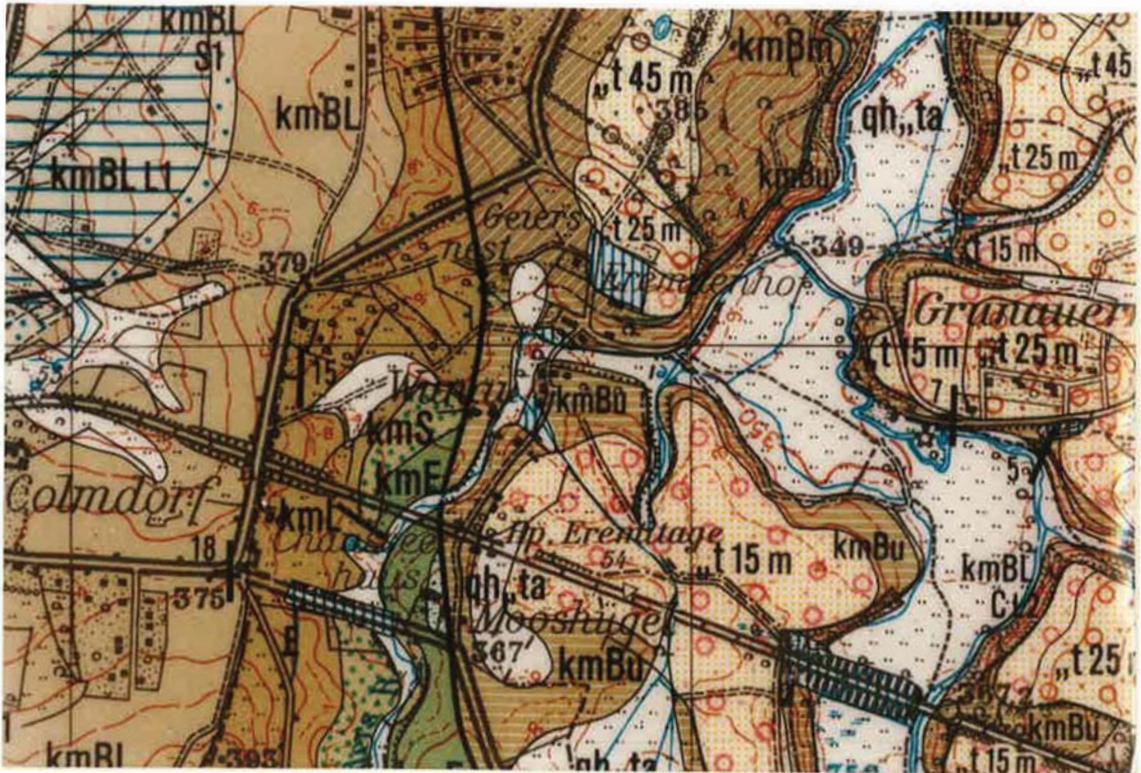
Das kleine Plangebiet erstreckt sich westlich der Wunau- und der Eremitenhofstraße und liegt in einer Höhe von ca. 350 m bis 360 m über NN, es fällt nach Süden hin ab.

Der als Anlage beigefügte Auszug aus der Geologischen Karte zeigt als Untergrund kmBu (= Unterer Burgsandstein) und kmBm (= Mittlerer Burgsandstein) an. Im Bereich des Bühlersbaches sind qh"ta (= Talfüllung) und künstliche Aufschüttung kastiert.

Alte Karten zeigen, daß hier früher Weiher waren.

Südlich und westlich des sog. "Eremitenhofes" befindet sich ein herrlicher alter Baumbestand. Der gewässerbegleitende Gehölzsaum entlang des Bühlersbaches (Gewässer III. Ordnung) ist von der Brücke Wunaustraße nach Süden bis zum Bahndamm unter der Nr. 218 in der Biotopkartierung der Stadt Bayreuth erfaßt. Im Bereich der Fl.Nr. 321 ist der Gehölzsaum noch beidseitig vorhanden und stellt den schönsten Teil des Biotops dar.

Auszug aus der Geologischen Karte



40 - 50 m

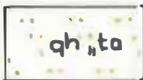


Mittlerer Burgsandstein, zu unterst Basisletten
(soweit kartierbar) Sandstein in Verzahnung mit überwiegend rotem Tonstein

30 m



Unterer Burgsandstein Sandstein in Verzahnung mit überwiegend rotem Tonstein, einzelne karbonatische Tonsteinhorizonte



Talfüllung



künstliche Aufschüttung, Geländeveränderung

BAYREUTH

STADTBAUREFERAT / STADTPLANUNGSAMT

*Bebauungsplan Nr. 2188
EREMITENHOF - WEST*

*Anlage zur Begründung vom 17.4.89 :
Auszug a. d. Geologischen Karte*

BEARBEITET *Brüske*

DATUM *13.4.89*

3.2. Baubestand und Nutzung

Etwa in der Mitte des Plangebietes liegt der "Eremitenhof", der in den ältesten Plandarstellungen des Eremitageparkes bereits mit "Ferne des Hermites" bezeichnet ist (Akte Bebauungsplan Seite 17), eine Schank- und Speisewirtschaft i. S. des § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die kleine Doppelgarage auf angefülltem Gelände nördlich des Bühlersbaches beherbergt als Gerätedepot die Ausrüstung der Freiwilligen Feuerwehr, Abteilung Eremitenhof.

Nördlich an das Plangebiet grenzt eine Doppelhausbebauung an. Das im Westen liegende landwirtschaftliche Anwesen "Hacker", Eremitenhofstraße 20, wird im Rahmen der künftigen Erschließungsmaßnahmen aufgrund des Bebauungsplanverfahrens mit an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Zum Anschluß an die öffentl. Wasserversorgung haben die Stadtwerke Bayreuth bislang noch keine Zusage erteilt.

4. Planinhalt

4.1. Allgemeines

Die überarbeitete Planfassung vom 17.04.1989 zeigt nun sowohl in der Ausweisung der Baugebietsfläche als auch in der Größe der Grünfläche (landwirtschaftliche Flächen) deutlicher als der Vorentwurf die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wurde aufgrund der Anregung der Regierung von Oberfranken vom 30.06.1988 vor der öffentl. Auslegung nochmals eingehend überprüft und bestätigt.

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Darstellung des Flächennutzungsplanes und in Übereinstimmung mit den angrenzenden Bebauungsplanverfahren Nr. 4/85 "Eremitenhof/Eremitagepark" soll der Bebauungsplan hier ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausweisen.

Festgesetzt wird eine offene Bauweise. Es sind 4 Einzelbaurechte (eingeschossig) sowie 1 zweigeschossiges Baurecht in/als Erweiterung des Eremitenhofes festgesetzt.

Die zulässige Dachneigung beträgt 30° - 45°. Dachbauten sind ausgeschlossen; Einzelgauben sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB mit stehenden Fensterformat als Ausnahmen vorgesehen.

Zulässig sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen (§ 4 Abs. 4 BauNVO). Ausnahmsweise zulässig sind dabei Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie landwirtschaftlicher Nebenerwerb, wie er beispielweise mit einer Schafhaltung z. Zt. betrieben wird (§ 4 Abs. 3 Nrn. 1 und 6 BauNVO).

4.3. Erschließung, Verkehr, Versorgung

Gegenüber dem auslösenden Vorbescheidantrag, der insgesamt drei Zufahrten enthielt, kommt die jetzige Planung mit einer kleinen öffentlichen Stichstraße aus. Sie ist als verkehrsberuhigter Bereich geplant. Ein Wendekreis mit 14 m Durchmesser reicht für PKW und Lieferverkehr.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind in ausreichendem Maße auf den Grundstücken unterzubringen. Die Mülltonnen sind in Abstimmung mit dem Stadtbauhof/Abt. Müllabfuhr auf einem gemeinsamen Standplatz in ca. 20 m Abstand zur Eremitenhofstraße zusammengefaßt, so daß auf einen 20 m-Durchmesser des Wendeplatzes verzichtet werden konnte.

Die kanalmäßige Erschließung (Abwasserentsorgung) ist gesichert. Seit der Inbetriebnahme der Regenüberlaufbauwerkes Grunau ist die Schmutzwasserkanalisation im Ortsteil Wunau/Eremitenhof soweit entlastet, daß das neue "Mini"-Baugebiet problemlos im Trennsystem an die städt. Entwässerungseinrichtungen angeschlossen werden kann (T 631 vom 05. Juli 1988). Dem stimmte nunmehr auch das Wasserwirtschaftsamt Bayreuth (Schr. vom 28.03.1990) zu, weist allerdings daraufhin, daß das Trennsystem "mittelfristig zu einem Mischsystem zusammenzuschließen wäre".

4.4. Grünordnung

Der als "öffentlicher Fuß- und Waldweg ab Königsallee nach Eremiten-

hof" gewidmete Weg soll nach der Planung nicht ausgebaut, sondern lediglich im Bestand erhalten und (nur soweit nötig) verbessert werden: Ausbau lt. Plan als "schmaler Wanderpfad, wassergebunden, nach örtlichen Gegebenheiten".

Der Bebauungsplan nimmt Rücksicht auf die unter 3.1. beschriebenen naturräumlichen Gegebenheiten. Dadurch mußte gegenüber dem Vorentwurf ein Baurecht entfallen. Alle durch Planzeichnung dargestellten Bäume und Hecken gelten als festgesetztes Pflanzgebot.

Wichtig sind neben dem Erhalt des Grünbestandes eine wirkungsvolle Eingrünung des Geststättenparkplatzes parallel zur Eremitenhofstraße. Nach Osten zum geplanten Wohnhaus soll eine dichte Hecke, bzw. eine dauerhaft einzugründende Hecke dessen Abschirmung gewährleisten. Die Eingrünung des Baugebietes wurde durch ein zusätzlich vorgesehene siedlungsrandtypische Obstbaumreihe verbessert. Die Obstbaumreihe ist als angebotene Möglichkeit zu verstehen und nicht als Zwang, deshalb wurde der Geltungsbereich hier bewußt nicht erweitert.

4.5. Planverwirklichung, Wirtschaftlichkeit, Kosten

Ein Bauzwang ist für die Grundstücke nicht vorgesehen, sodaß sich die Realisierung der Bebauung auch über einen längeren Zeitraum hinziehen kann.

Der Erschließungsaufwand liegt trotz sparsamster Planung in einem Kostenbereich um die 100 000,-- DM. Doch ist dies bei Verteilung auf die dadurch erschlossenen Flächen immer noch eine sehr wirtschaftliche und kostengünstige Planung.

Stadtplanungsamt:

