

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 13/87  
"Zwischen Prieserstraße und Glasenweiher"  
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 6/76)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurnummern (TF = Teilfläche): 413 TF, 1899 TF, 1947 TF, 1948 TF, 1949 TF, 1950 TF, 1950/1, 1952 TF und 4872 TF der Gemarkung Bayreuth.

### Verfahrensstand:

Satzungsbeschluß (§10 BauGB)

### Entwurfsverfasser:

STADTPLANUNGSAMT BAYREUTH

### 1. ALLGEMEINES:

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen im bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Bauanträge, auch während der Planaufstellung. Sie sind Voraussetzung für die Bodenverkehrsgenehmigung, für die Erschließung und für die Bodenordnung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Die verbindliche Bauleitplanung befaßt sich lediglich mit den Planungstatsachen und den Planungsnotwendigkeiten.

Das Bebauungsplanverfahren selbst ist in den entsprechenden §§ des Baugesetzbuches (BauGB) reglementiert.

### 2. ANLASS ZUR EINLEITUNG DES VERFAHRENS:

Auf dem ca. 16 000 m<sup>2</sup> großen, zwischen der Prieserstraße und dem Glasenweiher gelegenen vereinseigenen Gelände des Jean-Paul-Vereins Bayreuth soll ein Altenzentrum entstehen. Der Verein selbst beabsichtigt ein Alten- und Pflegeheim zu errichten.

Als Ergänzung zum Alten- und Pflegeheim planen private Investoren die Errichtung einer Altenwohnanlage. Der Jean-Paul-Verein bietet gegebenenfalls im Verbund mit der Sozialstation der Diakonie ein Betreuungskonzept für die Bewohner der Altenwohnungen an. Darüberhinaus ist entlang der Universitätsstraße ein Verwaltungs-Bürogebäude vorgesehen.

Innerhalb der Baugrenzen, die im Bebauungsplan Nr. 6/76 festgesetzt sind, ist die Realisierung der Gesamtanlage nicht zu verwirklichen. Auch ein konzipierter Bolzplatz (Ecke Prieser-/Universitätsstraße) steht dem Vorhaben entgegen.

Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 13/87 sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Gesamtanlage geschaffen werden.

### **3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN:**

#### **a) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:**

Darstellung des Planungsgebietes im Flächennutzungsplan:

- nördlicher Bereich als Mischgebiet, unterteilt von einer ca. 20 m breiten Grünfläche
- Bereich des Verwaltungsgebäudes Ecke Prieserstraße/Universitätsstraße als Grünfläche (Bolzplatz). Hier stimmen die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes über die Art der baulichen Nutzung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht überein. Die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, sind somit nicht gegeben.

Es wird ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans notwendig, das im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird.

#### **b) Rechtskräftige Festsetzungen im Planungsgebiet (Teilbereich Bebauungsplan Nr. 6/76):**

Entlang der Prieserstraße: Baurechte für III + D geschossige Bebauung (studentisches Wohnen).

Im Bereich des Glasenweihers: Baurecht für I geschossiges Cafe.

Im Bereich Ecke Prieserstraße/Universitätsstraße: privater Bolzplatz (Allwetterplatz).

Vorgenannte Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 13/87 geändert bzw. mit dessen Rechtswirksamkeit aufgehoben.

c) Bisherige Verfahrensschritte:

16.12.1987	Stadtrat faßt Einleitungsbeschluß
17.05.1988	Bauausschuß stimmt der Planung unter der Maßgabe einer reduzierten Bebauung zu
06.06. - 01.07.1988	frühzeitige Bürgerbeteiligung (Unterrichtung und Erörterung § 3 Abs. 1 BauGB), Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
20.09.1988	Bauausschuß stellt Gutachten zur öffentlichen Auslegung zurück, beauftragt Verwaltung Grünbestandsplan zu fertigen.
08.11.1988	Bauausschußgutachten zur öffentlichen Auslegung
30.11.1988	Stadtrat faßt Beschluß zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wird beschlossen, daß das Bürogebäude entlang der Universitätsstraße nicht vor, sondern höchstens gleichzeitig mit dem Alten- und Pflegeheim errichtet werden soll.
19.12.88 -19.01.1989	öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

4. LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES:

a) LAGE

Das Planungsgebiet liegt im Gemarkungsbereich Bayreuth. Begrenzt wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans

- im Nordenwesten: von der Prieserstraße
- im Nordosten: von der Nürnberger Straße
- im Osten und Süden: vom Fuß- und Radweg entlang des Glasenweiher
- im Südwesten: von der Universitätsstraße.

b) BESCHAFFENHEIT:

Das Gelände ist als annähernd eben zu bezeichnen. Lediglich von der Prieserstraße zum Glasenweiher ist geringes Gefälle vorhanden.

Das Areal ist unbebaut. Entlang des Fuß- und Radweges bzw. entlang des Bachlaufes stehen erhaltenswerte Bäume. Im Bereich der aufgelassenen Kleingärten sind weniger erhaltenswerte Obstbäume vorhanden.

sich dies positiv aus und schafft einen störungsfreien Übergang von der Bebauung zur Natur. Das ursprünglich festgesetzte Baurecht (Cafe) direkt am Glasenweiher ist nicht mehr vorgesehen.

Erschlossen wird das Areal ausschließlich von der Prieserstraße. Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind im Bereich der Prieserstraße angeordnet, um in der Nähe des Glasenweihers keine unnötigen Störungen durch Fahrzeugbewegungen zu verursachen. Darüberhinaus sind 2 Tiefgaragen vorgesehen.

Standortgemäße Eingrünungsmaßnahmen sollen das Ziel unterstützen, die baulichen Anlagen störungsfrei einzufügen; besonders im Übergangsbereich zum Biotop. Entlang der Universitätsstraße dienen dichte Anpflanzungen der optischen Abschirmung zur Ausfallstraße.

Zwar ist der Anlaß für das anhängige Änderungsverfahren das Altenzentrumprojekt gewesen, ob das Vorhaben aber letztlich realisiert wird, hängt auch von anderen Faktoren ab. Hier ist besonders die Finanzierung bzw. die Bezuschussung zu nennen.

Mit der Beibehaltung des MI soll künftig die Möglichkeit offengehalten werden, andere Nutzungen gemäß § 6 BauNVO anzusiedeln. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, daß hier ursprünglich studentisches Wohnen vorgesehen war. Die Nachfrage und der Bedarf an Bauland sowie dessen Nutzung unterliegt eben auch dem Wandel der Zeit. Die zu spezielle Festsetzung einer Nutzung würde die wünschenswerte Flexibilität auf dem Grundstücksektor erschweren.

Sollte das Altenzentrum realisiert werden, dann wird das Vorhaben mit Alten- und Pflegeheim, Altenwohnanlage, Versorgungs- sowie medizinische und therapeutische Einrichtungen als Einheit gesehen. Eine unterschiedliche Ausweisung in einzelne Nutzungsgebiete MI und SO erscheint deshalb nicht logisch und notwendig.

Der Gebietscharakter des Mischgebietes ist auch nach Verwirklichung des Alten- und Pflegeheims gewahrt. Im Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als MI dargestellt. Die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan, sind also gegeben.

Im Mischgebiet sind gemäß § 6 Abs. 2 Ziff. 5 BauNVO Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Unter diese Sparte fällt auch das Altenzentrum.

Im Planungsbereich sind auch infrastrukturelle Einrichtungen vorgesehen. Damit soll die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, mit Dienstleistungen etc. sowohl innerhalb des Planungsgebietes als auch im angrenzenden Wohnbaugebiet gewährleistet bzw. ergänzt werden.

Hierbei ist zu berücksichtigen, daß besonders die Einzelhandelsbetriebe eine dem Standortbereich angepaßte Größenordnung nicht übersteigen soll. Größere Einzelhandelsprojekte sind daher nicht realisierbar. Der Bebauungsplan sieht diesbezüglich eine Einschränkung vor. Demnach sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe für Endverbrauchung nur dann zulässig, wenn deren Nutzfläche 500 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

## **6. IMMISSIONSSITUATION UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG:**

Für das Gebiet um den Glasenweiher wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 6/76 von der Firma Franken-Consult schalltechnische Untersuchungen bezüglich einer Umwidmung von MI in WA angestellt. Als Ergebnis stellte sich heraus, daß dies nur unter größtem Aufwand (aktive Lärmschutzmaßnahmen) aus schalltechnischer Sicht möglich ist. Hierbei sind Beurteilungspegel von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) zugrundegelegt worden.

Die gegebene örtliche Situation, nämlich das Nebeneinander (von Westen nach Osten) von Allgemeinem Wohngebiet, Mischgebiet, öffentlicher Grünfläche (Biotopbereich) und Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet entspricht weitgehend den Ansprüchen der Baunutzungsverordnung und des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Somit ist eine logische Abfolge von Nutzungen gegeben, die auch in Zukunft den städtebaulichen und ortsplannerischen Zielsetzungen entsprechen dürfte.

Die schalltechnischen Orientierungswerte sind aus der Sicht des Städtebaues erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Wo die Grenze für eine noch zumutbare Lärmbelastung liegt, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Dabei sind vor allem der Gebietscharakter und die tatsächliche gegebene Vorbelastung zu berücksichtigen.

Dies bedeutet, daß die Orientierungswerte lediglich als Anhalt für die Beurteilung von Lärmimmissionen dienen und daß von ihnen sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann.

Die Immissionen von der Nutzung des angrenzenden Industriegebietes sowie von der Verkehrslärmbelastung der Nürnberger Straße und Universitätsstraße auf der einen Seite und die Schutzbedürftigkeit des Wohnens im Mischgebiet auf der anderen Seite werden als Konfliktsituation klar gesehen.

Wird das Alten- und Pflegeheim im Mischgebiet realisiert, dann sind vom Träger des Altenzentrums entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. An erster Stelle sind hier Lärmschutzfenster zu nennen sowie eine sinnvolle Grundrißgestaltung, die die örtlichen Gegebenheiten und die vorhandenen Emissionsquellen berücksichtigt.

Der Bebauungsplanentwurf setzt diesbezüglich Schallschutzfenster fest. Für die südöstlich zum Industriegebiet orientierten Fenster ist Schallschutzklasse 2, für die übrigen Fenster Schallschutzklasse 1 vorgesehen.

Durch das vorgelagerte, entlang der Universitätsstraße gelegene Verwaltungs- und Bürogebäude wird eine wirkungsvolle optische wie akustische Abschirmung zur Ausfallstraße erreicht

Für die in den angrenzenden Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung der Planung nachteilig auf deren persönliche Lebensumstände auswirkt.

## **7. UMGESTALTUNG PRIESERSTRASSE:**

Ursprünglich war vorgesehen, die Prieserstraße in eine verkehrsberuhigte Zone umzugestalten. Es waren Fahrbahnversätze in Verbindung mit Aufpflasterungen, Senkrechtparkstreifen und Baumpflanzungen konzipiert. Gegen diese Art von Verkehrsberuhigung sprachen sich jedoch Bürger im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens aus.

Die Planung wurde daraufhin überarbeitet, um einerseits für künftige Nutzungen ein vertretbares, sicheres Umfeld zu sichern und andererseits den Anforderungen des vorhandenen Verkehrsaufkommens gerecht zu werden. Im einzelnen sieht das wie folgt aus: dosierte Verkehrsberuhigung

ohne Fahrbahnversätze und ohne Aufpflasterungen, damit flüssigere Verkehrsführung. Bei reiner Verkehrsberuhigung bestünde die Gefahr einer Umschichtung des Verkehrsaufkommens. Hiervon wären hauptsächlich die Cosima-Wagner-Straße (insbesondere die Kreuzung Cosima-Wagner-Straße/Richard-Wagner-Straße) und die innere Nürnberger Straße betroffen.

Mit der geänderten Konzeption wird dem Sicherheitsbedürfnis aller Verkehrsteilnehmer im Straßenverkehr ausreichend Rechnung getragen. Entsprechende verkehrsrechtliche Maßnahmen (z. B. Zone 30, Bedarfsfußgängerampel) werden angestrebt, um vor allem dem Sicherheitsbedürfnis der Fußgänger und Radfahrer entgegenzukommen.

Folgende Änderungen wurden gegenüber der ursprünglichen Planung vorgenommen: Reduzierung des Straßenquerschnitts auf die bereits vorhandene öffentliche Verkehrsfläche. Anstelle der Senkrechtparkstreifen wurden Längsparkstreifen angeordnet.

Die geplante Einteilung des Straßenquerschnitts sieht wie folgt aus: 2,25 m Gehsteig (vorhanden), 6,0 m Fahrbahn, 2,0 m Parkstreifen und 2,25 m Gehsteig. Durch die Reduzierung der ursprünglich 10,0 m breiten Fahrbahn auf 6,0 m und durch die konzipierten Baumpflanzungen wird eine optische Einengung der Verkehrsfläche angestrebt. Der visuelle Eindruck dürfte erfahrungsgemäß ein Zurückgehen der Fahrgeschwindigkeit auslösen.

Als Nebeneffekt dieser Art von Verkehrsberuhigung ergibt sich natürlich auch ein wesentlich niedriger Kostenfaktor des Ausbaus. Aus diesem Grund, aber auch aus der Sicht der Verkehrsführung ist es sinnvoll, die Verkehrsinseln in den Einmündungsbereichen zu belassen.

Der allgemeine An- und Abfahrverkehr zu und von den Parkplätzen dürfte für die Altanlieger der Prieserstraße zu keinen übermäßigen Belästigungen führen. Die gesunden Wohn- und Lebensbedingungen werden jedenfalls nicht beeinträchtigt.

## **8. KOSTEN:**

Für die Umgestaltung der Prieserstraße sowie für die Ergänzung des Fuß- und Radweges (von der Nobelstraße zum Glasenweiher) wurden überschlägig Kosten von ca. 250 000 DM ermittelt. Darin sind Ausbau, Grunderwerb, Baumpflanzungen etc. enthalten.

Stadtplanungsamt:

