

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 3/87
"Fußweg Markgrafenallee zur Rosestraße"

Das Planungsgebiet umfaßt die Grundstücke Fl.Nrn. 2176, 2176/1, 2177/3, 2178/3, 2178/8, 2178/9 und eine Teilfläche aus Fl.Nr. 2193, Gemarkung Bayreuth.

Planungsstand:

April 1988

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluß (§ 10 Baugesetzbuch)

Entwurfsverfasser:

STADTPLANUNGSAMT BAYREUTH

A, 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. Beim Bebauungsplan Nr. 3/87 sind die Überleitungsvorschriften zum BauGB zu beachten. Beispielsweise § 233 BauGB, weil vor dem 1. Juli 1987 mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 Bundesbaugesetz (BBauG) begonnen worden ist. Demgemäß

sind die Vorschriften der §§ 1, 2 Abs. 4 und der §§ 5, 9, 9 a und 13 a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes weiter anzuwenden.

B, ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG:

1. Anlass:

Ausgelöst wurde das Bebauungsplanverfahren durch einen Vorbescheidantrag einer Bautreuhand-Gesellschaft bezüglich der Bebauung des an der Brandenburger Straße gelegenen Grundstückes Fl.Nr. 2177/3 mit einem zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus.

Wegen Unzulänglichkeiten hinsichtlich der Gebäudestellung sowie der Stellplatzanordnung kam der Stadtrat in seiner Sitzung am 25.03.1987 zum Ergebnis, den Antrag gemäß § 15 BBauG für den Zeitraum von 12 Monaten zurückzustellen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, für den entsprechenden Bereich unter Einbeziehung der nördlich anschließenden Fläche bis zur Markgrafenallee einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Erfordernis:

Nach rechtlicher Auffassung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, soweit dies nach der planerischen Konzeption der Gemeinde notwendig ist. Im Rahmen der Abwägung privater und öffentlicher Belange bezüglich des konzipierten Bauvorhabens wurde deutlich, daß hier ein berechtigtes öffentliches Interesse an einer städtebaulich ansprechenden Bebauung (unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten) mit sinnvoller Zuordnung der Stellplätze sowie an einer Rad- und Fußwegeverbindung zwischen Markgrafenallee und Brandenburger Straße besteht.

Beim vorliegenden Fall sind diese Planungsziele, langfristig gesehen, nach § 34 BauGB nicht zu sichern; also bedarf es eines Bebauungsplanes.

Die getroffene Abgrenzung des Bebauungsplanes (Einbeziehung des nördlichen Bereiches bis zur Markgrafenallee) ist sinnvoll, um den Rad- und Fußweg in seiner Gesamtheit zu sichern und die angrenzende Bebauung zu ordnen. Das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung enthalten keine Bestimmungen über die Größe oder die Abgrenzung des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes. Maßgebend ist, ob ein orientiertes legitimes Planungsziel verfolgt wird.

C, PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN:

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Darstellung des Planungsgebietes im Flächennutzungsplan:

an der Brandenburger Straße: Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung

an der Markgrafenallee: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes über die Art der baulichen und sonstigen Nutzung stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, sind somit gegeben.

2. Bisherige Verfahrensschritte:

- 25.03.1987 Einleitungsbeschluß durch den Stadtrat
Zurückstellung des Vorbescheidantrages (Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 2177/3) um 12 Monate (§ 15 BBauG)
- 29.06. - frühzeitige Bürgerbeteiligung und Einschaltung der
24.07.1987 Träger öffentlicher Belange
- 16.12.1987 Erlaß einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich
(§ 14 BauGB)
- 08.02. - 11.03.1988 öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

D, LAGE; GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES:

1. Lage:

Das Planungsgebiet liegt zwischen Markgrafenallee und Brandenburger Straße im Gemarkungsbereich Bayreuth.

Begrenzt wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- im Norden: von der Markgrafenallee
- im Osten: von der westlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nrn. 2178 und 2175/3
- im Süden: von der Brandenburger Straße
- im Westen: von der östlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nrn. 2177/5 und 2176/3.

2. Grösse:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 0,5 ha.

3. Beschaffenheit:

Das Gelände fällt von Norden nach Süden leicht ab.

Grundstück Fl.Nr. 2177/3 an der Brandenburger Straße:

unbebaut (Abriß der Villa Wild 1983) - 2 erhaltenswerte Bäume (Nußbaum, Lärche) - erhaltenswerter eiserner Zaun aus der Gründerzeit entlang der öffentlichen Verkehrsfläche.

Grundstück Fl.Nr. 2176 an der Markgrafentallee:

bestehendes 2-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit angebundener Kfz-Werkstätte und Nebengebäude.

Grundstück Fl.Nr. 2178/9 an der Markgrafentallee:

unbebaut - wurde 1960 vom Freistaat Bayern an die Stadt Bayreuth übereignet, geplant war hier eine Verbindungsstraße zwischen Markgrafentallee und Brandenburger Straße.

Die restlichen Grundstücke sind ebenfalls unbebaut.

E, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG:

1. Rad- und Fußweg Markgrafentallee zur Rosestraße:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist vorgesehen, den kombinierten Fuß- und Radweg zwischen Markgrafentallee und Brandenburger Straße planungsrechtlich zu sichern. Mit dem Weg wird eine zusätzliche Querverbindung zwischen beiden Straßen angeboten, die sowohl für die unmittelbar benachbarten Anlieger sowie für die überörtliche Fuß- und Radwegeverbindung von Nutzen ist.

Für die benachbarte Bebauung an der Markgrafentallee eröffnet sich eine zusätzliche Möglichkeit auf kurzem Wege die infrastrukturellen Einrichtungen (Post, Läden usw.) im Bereich der Brandenburger Straße zu erreichen (Deckung des täglichen Bedarfs).

Für das weitere Umfeld bedeutet der Weg eine Ergänzung der allgemeinen Wegverbindungen. So besteht beispielsweise für die Anwohner im Bereich der Wilhelm-von-Diez-Straße die Möglichkeit einer interessanten Verbindung

über die Rosestraße ins Zentrum.

2. Ordnung der künftigen Bebauung:

Weiteres Ziel des Verfahrens ist die Ordnung der künftigen Bebauung im Planungsgebiet, um ein störungsfreies Einfügen der Baukörper in das urban gewachsene Stadtgefüge zu gewährleisten.

Die vorliegende Planung sieht vor, das Baurecht an der Brandenburger Straße (Mischgebiet) um 3,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken, um die früher gegebene Situation vor Abbruch der gründerzeitlichen Villa Wild (in abgeschwächter Form) nachzuvollziehen.

Das Abrücken der Bebauung bietet aus stadtbaugestalterischen Gesichtspunkten einige Vorteile gegenüber einer Bebauung direkt an der Verkehrsfläche. Einerseits wird die geradlinige Gebäudeflucht der benachbarten Bebauung aufgelockert, andererseits kann damit der vorhandene gußeiserne Zaun aus der Gründerzeit erhalten bleiben. Darüberhinaus besteht die Möglichkeit, eine Vorgartenfläche anzulegen.

Mit diesen Maßgaben wird dem sogenannten Milieuschutz entsprochen, der Bestandteil der städtebaulichen Planung ist. Er soll die Eintönigkeit und Öde vermeiden helfen, wie sie in Stadtvierteln ohne eine Vielfalt individueller Bebauung entstehen können.

In diesem Zusammenhang sollen auch Anlagen (z. B. gußeiserner Zaun) erhalten werden, die vielleicht nur geringe geschichtliche oder künstlerische Bedeutung haben, die aber wesentlich dazu beitragen, daß ein Ort abwechslungsreich, lebendig und wohnlich wirkt.

Das Baurecht an der Markgrafenallee (allgemeines Wohngebiet) soll neu festgelegt werden, um langfristig gesehen eine aus städtebaulicher Sicht ansprechende Bebauung zu erreichen.

Die Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Baukörpergestaltung orientieren sich an den umliegenden Gebäuden. Vorgesehen sind 2-geschossige Gebäude mit Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 45°.

3. Zuordnung der erforderlichen Stellplatzflächen zu den Baurechten:

Zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze sind für die beiden Parzellen Tiefgaragen vorgesehen. Das Angebot an oberirdischen Stellplätzen ist bewußt gering gehalten worden, um durchgrünte Bereiche, besonders entlang des geplanten Fuß- und Radweges, zu schaffen. Zur Eingrünung sollen auch Pflanzgebote aus heimischen Sträuchern und Bäumen beitragen.

Die Grundstückseinfahrten sind im westlichen Teil der Parzellen angeordnet. Somit werden mögliche Behinderungen für die Benutzer des Fuß- und Radweges vermieden.

In einer Zeit zunehmender Motorisierung, mit dem Bedarf immer größerer Flächen für den ruhenden Verkehr, gilt es aus städtebaulicher Sicht Lösungen zu entwickeln bzw. Alternativen zu fordern, um die steigende Zahl an PKW's unterzubringen und gleichzeitig für die Menschen ein menschenwürdiges Umfeld zu gestalten.

Im vorliegenden Fall bedeutet dies: nicht sämtliche Stellplätze ebenerdig anzulegen - Blechlandschaft mit minimalem Grün - sondern teilweise Unterbringung in Tiefgaragen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, daß wegen der innerstädtischen Lage überwiegend gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, mit der Maßgabe erhöhter Stellplatznachweise.

Natürlich ist bei der Festsetzung von Tiefgaragen die Notwendigkeit mit der Wirtschaftlichkeit abzuwägen. Letztendlich muß beim Abwägen des Für und Widers der Mensch (Nachbarn und Anlieger) und sein nächstes Umfeld im Vordergrund stehen.

Die Tendenz bei künftigen Neubaumaßnahmen im innerstädtischen Bereich wird eindeutig dahingehen: weg von großflächigen ebenerdigen Stellplatzanlagen hin zu alternativen Maßnahmen wie Tiefgaragen o. ä. Nur so können Freiflächen erhalten bzw. geschaffen werden, die für die Wohn- und Lebensqualität von eminenter Bedeutung sind.

F, AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG:

Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung der Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der Menschen, die innerhalb des Geltungsbereiches oder im weiteren Umfeld wohnen, auswirken wird.

Die bauliche Neuordnung bringt eine Entkernung des Areals von Nebenanlagen mit sich, was sich auf den Wohnwert der Anlieger positiv auswirkt. Ferner bewirkt die Anlage des Fuß- und Radweges eine gewisse Öffnung und damit Durchlässigkeit des Gebietes.

Folgeleistungen, wie die Erweiterung von Schulen, Kindergärten usw. sind mit der Planung nicht erforderlich.

Die notwendigen Flächenabtretungen wegen des Rad- und Fußweges bedeuten für die betroffenen Grundstückseigentümer keine unzumutbaren Maßnahmen. Bei der Abwägung ist hier das öffentliche Interesse an einer Wegeverbindung vorrangig. Das gleiche gilt für die ausgewiesenen Baurechte mit Stellplatzzuordnung, die ebenfalls keine existenzgefährdenden Festsetzungen darstellen.

Amtliche Grundwasserstände sind nicht bekannt. Wird auf das Grundwasser z. B. mit der geplanten Tiefgarage, dauernd, oder auch nur vorübergehend derart eingewirkt, daß es aufgestaut, abgesenkt, umgeleitet, zutagegeleitet oder abgeleitet wird oder aber daß Stoffe in das Grundwasser eingeleitet werden, ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis vorher zu beantragen.

G, ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN:

Kosten für Rad- und Fußweg ca. 70 000,-- DM (Grunderwerb, Ausbau, Beleuchtung, begleitender Grünstreifen, Unvorhergesehenes).

Stadtplanungsamt:

A handwritten signature in cursive script, appearing to read "J. Dalmann". The signature is written in dark ink and is positioned below the text "Stadtplanungsamt:". There is a faint, circular stamp or seal partially visible behind the signature.