PL-610/24

Bayreuth, den 09.08.1985
wz-wö

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 6/85
Bereich östlich der Albrecht-Dürer-Straße
(Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5/76)

1. Veranlassung der Planänderung

Infolge einer Klage der Nachbarn hob das Verwaltungsgericht Bayreuth den am 14.10.1984 genehmigten Vorbescheid der Wohnungsbaugesellschaft Kauper auf. Die vorgesehene Errichtung eines Hotels mit Restaurant widersprach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Befürchtete Belästigungen und die Größe des Bauvorhabens waren ausschlaggebend.

2. Verfahrensgang

Entsprechend dem Gutachten des Bauausschusses vom 11.06.1985 hat der Stadtrat mit Beschluß vom 26.06.1985 die Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens gem. § 13 Bundesbaugesetz (BBauG) beschlossen.

3. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt in der südwestlichen Ecke des Bebauungsplanes Nr. 5/76 zwischen Albrecht-Dürer- und Tilsiter Straße - südlich der Gärtnerei Schirmer. Der Geltungsbereich ist im Westen und Osten sowie im Süden identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/76. Die Abgrenzung im Norden übernimmt die südliche Grundstücksgrenze der Gärtnerei. Folgende Fl.Nrn. liegen derzeit innerhalb des Geltungsbereiches (TF = Teilfläche):
TF 4668, TF 4669/1, TF 4670, TF 4671, TF 4676, TF 1991/18.

4. Vorhandene Bauleitplanung

Das vom Geltungsbereich erfaßte Gebiet ist in dem seit 15.04.1977 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5/76 als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen, wobei die Errichtung eines kleineren Hotels als Ausnahme zulässig ist. Bei einer Bebauung von I + DG mit einer Dachneigung von + 33° (GRZ 0,3, GFZ 0,5) sind in der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Bestand

Das vorgesehene Areal ist derzeit noch unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände fällt von in der Mitte des Bereiches gelegenem kleinen Plateau nach Osten, Süden und Westen um ca. 3 - 5 m. In 30 m Entfernung - an der ungünstigsten Stelle - führt im Westen die stark befahrene Albrecht-Dürer-Straße vorbei.

6. Planinhalt

Die Erschließung erfolgt durch eine Verlängerung der vorhandenen Stichstraße, abzweigend von der Tilsiter Straße. Die neue öffentliche, verkehrsberuhigte Straße erhält eine Ausbaubreite von 4,5 m mit abschließendem Wendeplatz. Die kanalmäßige Erschließung ist bereits vorhanden.

Die geplanten Einzel- und Doppelhäuser fügen sich in die umgebende Bebauung ein und stellen in der vorgesehenen Anordnung eine Verbesserung des Anschlusses an das künftige Naherholungsgebiet Obere Au dar.

Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung, der Zahl der Vollgeschosse, der Ausnutzung und der Dachneigung werden aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Die Garagen sind mit der gleichen Dachneigung den Hauptbaukörpern zuzuordnen.
Die einzelnen Bauparzellen haben sich durch ein vorgeschriebenes Anpflanzungsgebot zur anschließenden freien Landschaft im Süden und Osten abzugrenzen. Richtung Westen zur lärmintensiven Albrecht-Dürer-Straße ist die Verlängerung des geplanten, bepflanzten und ca. 5 m hohen Lärmschutzwalles vorgesehen.

7. Flächen, Kosten

Der Geltungsbereich umfaßt eine Bruttofläche von ca. 0,67 ha. Davon entfallen auf öffentlichen Straße und Grünflächen ca. 0,22 ha, so daß sich ein Nettobauland von ca. 0,45 ha ergibt.

Die voraussichtlichen Erschließungskosten werden ca. 80.000 DM betragen. Die Kosten sind für den Haushaltsplan 1986 angemeldet.

8. Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bayerische Bauordnung (BayBO) u. a. in der derzeit gültigen Fassung.

Stadtplanungsamt:

Dehmann