

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5/85 "Kindergarten St. Johannis" (Plan vom 25.11.1986)

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Planziele

Die Evang.-Luth. Kirchengemeinde St. Johannis hat 1979/80 das Kindergarten-gebäude in der Sonntagstraße 5 mit erheblichen Kosten zu einem zwei-gruppigen Kindergarten ausgebaut. Mit einem seinerzeitigen Zuerwerb von 180 m² im Tauschweg erreichte der Kindergarten nicht die vorgeschriebenen Mindestfreispielflächen. Versuche, in freien Verhandlungen einen weiteren Zukauf zu erreichen, hatten keinen Erfolg. Deshalb wandten sich sowohl Kirchenvorstand als auch die Gesamtkirchenverwaltung an die Stadt Bayreuth, um hier die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Vergrößerung des Kindergartenfreigeländes schaffen zu lassen.

1.2 Verfahrenshinweise und Sonstiges

Der Stadtrat beauftragte am 24.4.1985 das Stadtplanungsamt mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich zwischen Sonntagstraße und Seulbitzer Weg. Die erste Bürgerbeteiligung für das Bebauungsplanverfahren fand in der Zeit vom 5. bis 30.8.1985 statt. Am 29.1.1986 stimmte der Stadtrat dem daraufhin überarbeiteten Bebauungsplanentwurf zu. Dieser lag dann in der Zeit vom 17.2. bis 17.3. gemäß § 2 a (6) Bundesbaugesetz (BBauG) öffentlich aus. Aufgrund der eingegangenen Bedenken zu dieser öffentlichen Auslegung änderte der Stadtrat dann am 23.7.1986 die Planung ab und beschloß deren nochmalige Auslegung. Diese fand in der Zeit vom 29.9. bis 29.10.1986 statt. Es wurden keine Einwendungen, Bedenken oder Anregungen zum Planinhalt vorgebracht.

1.3 Planunterlagen und räumliche Geltung

Der Bebauungsplan liegt im Bereich der amtlichen Flurkarten Nord-Ost 87.2.17 und 2.22. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5/85

"Kindergarten St. Johannis" umfaßt folgende Flur-Nummern der Gemarkung St. Johannis: 50/2, 50/3, 50/4, 110, 111, 113 und 114; die Fl.Nrn. 108/1 TF (= Teilfläche); 108/5 und 116 als städtische Verkehrsflächen.

2. Vorhandene Bauleitplanung

Für den Bereich des Bebauungsplanes bestehen bislang keine rechtskräftigen planungsrechtlichen Festsetzungen oder Bindungen. Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) der Stadt Bayreuth entwickelt. Dieser stellt das betreffende Gebiet als Dorfgebiet (MD) dar und kennzeichnet den bestehenden Kindergarten mit der Plansignatur "Kindergarten, Kindertagesstätte".

3. Planinhalt

3.1 Topographie und Bestand

Der Kindergarten St. Johannis liegt im Bereich des alten Ortskernes. Von entscheidender Bedeutung für den Entwurf des Bebauungsplanes war es daher, die ortstypologische Charakteristik von St. Johannis zu erhalten, die reizvollen Blickbeziehungen zum Turm der Pfarrkirche zu schützen und den Blick auf die Talhänge des Bayreuther Talkessels so wenig wie möglich zu verbauen. Die als Anlage beigegebenen Fotos zeigen die sehr reizvollen Blickbeziehungen zur barocken Pfarrkirche und darüber hinaus den Blick zu einer ganz charakteristischen Begrenzung des Bayreuther Talkessels, nämlich der Hangkante des Bindlacher Berges (mit Flugplatz Bayreuth).

3.2 Erschließung, Verkehr, Versorgung

Die Sonntagstraße als Haupteerschließungsstraße des alten Ortskernes ist mit beidseitigen Gehsteigen ausgebaut, der Seulbitzer Weg hingegen hat keine Gehsteige. Die enge und unübersichtliche Wegführung zeigt noch sehr den dörflichen Charakter und Ursprung des Stadtteiles St. Johannis.

Ein "ordnungsgemäßer" Straßenausbau auf 5,5 m Mindestbreite sowie die Anlegung beidseitiger Gehsteige von 1,5 m würde aber nur zu einer nicht gewünschten und nicht vertretbaren Erhöhung der tatsächlich gefahrenen Kfz-Geschwindigkeiten führen. Auch erschienen die Eingriffe in die Substanz der Anliegergrundstücke so schwerwiegend - u.a. müßte der gesamte Baumbestand gefällt werden - daß ein anderer Weg zum Erreichen der Verkehrssicherheit begangen wurde: der Seulbitzer Weg soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgeschildert werden.

3.3 Bauliche und sonstige Nutzung

Der Planentwurf beinhaltet die Vergrößerung des Kindergartengrundstückes bis an den Seulbitzer Weg, sowie eine Bebauung der verbleibenden freien Grundstücksflächen mit einem Einzelhaus und einem Doppelhaus. Diese neu vorgesehenen Baurechte sind vom Seulbitzer Weg erschlossen. Im Innern des Baubereiches ist ein Bauverbot festgesetzt: Dadurch kann ein schmaler Blickwinkel auf den Talkesselrand und den Turm der Barockkirche von St. Johannis freigehalten werden. Der im Bebauungsplan liegende alte Meyer'sche Felsenkeller ist gemäß Beschluß des Stadtrates vom 23.7.1986 zu erhalten. Er stellt - auch lt. Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege - ein erhaltenswertes Bestandteil des Ortsbildes dar und soll gemäß Art. 2 Abs. 1 Sätze 2 - 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) künftig für Naturschutzzwecke bereitgestellt werden.

3.4 Bodenordnende Maßnahmen

Der Kindergarten, dessen Stellplatznachweis derzeit auf dem nahegelegenen Pfarrgrundstück erfüllt wird, soll von der Sonntagstraße her mind. zwei Stellplätze erhalten. Zum Schutz der städtebaulichen Blickbeziehungen und nicht zuletzt der funktional besseren Zuordnung ist für das Anwesen Sonntagstraße 7 an dessen Nordseite ein Baurecht zur Errichtung einer Garage vorgesehen. Da das betreffende Anwesen hier nur 2,20 m Grenzabstand hat, ist das Baurecht auf das Kindergartengrundstück übergreifend festgesetzt. Aufgrund dieses Bebauungsplanes kann vom Eigentümer des Anwesens Sonntagstraße 7 eine **Grenzregelung** zu seinen Gunsten beantragt

werden: Dabei kann das Grundstück ca. 1,00 m auf max. 3,25 m Gebäudegrenzabstand vergrößert werden. **Der begünstigte Eigentümer hat die durch diese Maßnahme entstehenden Kosten zu tragen und das Nachbargrundstück für seinen Flächenverlust zu entschädigen.** Der Eigentümer kann von diesem Recht Gebrauch machen, eine Verpflichtung besteht jedoch nicht.

3.5 Reklameverbot zum Schutz des Ortsbildes

Für den Bereich des Bebauungsplanes gilt ein Reklameverbot. Das Aufstellen von Plakatwänden und das Anbringen von Werbeplakaten ist zum Schutze des Ortsbildes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/85 "Kindergarten St. Johannis" untersagt.

3.6 Planverwirklichung und Kosten

Vordringliches Planziel des Bebauungsplanes ist die Erweiterung der Kindergartenfreispielflächen. Für die vorgesehene Bebauung besteht aufgrund der Veräußerungsbereitschaft bzw. der Bauabsichten und Nachfrage keine Grundlage zum Erlaß eines Baugebotes gemäß § 39 b Abs. 1 Nr. 1 BBauG. Aufgrund eines vorliegenden Antrages auf Vorbescheid (Eingang vom 1.4.1985), den der Bauausschuß am 11.6.1985 gemäß § 15 BBauG auf die Dauer eines Jahres zurückstellte (Bescheid vom 21.6.1985) hat die Stadt Bayreuth berechtigten Grund zur Annahme einer Veräußerungsbereitschaft bzw. Bauabsicht.

Die Kosten für die Beseitigung der öffentlichen Stellplätze und deren Umgestaltung in eine kleine Grünanlage mit Bank werden überschlägig auf 10.000,-- DM geschätzt (Kostenträger ist die Stadt Bayreuth).

Bayreuth, den 26. 11. 1986:

Stadtplanungsamt:

