

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan Nr. 1/85

"Bereich Markgrafenallee/Wilhelm-von-Diez-Straße"
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/73)

Planungsstand: März 1992
Verfahrensstand: Satzungsbeschluß gemäß § 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. BISHERIGER VERFAHRENSABLAUF

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30.01.1985 die Einleitung des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 22 sowie des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/85 "Bereich Markgrafenallee/Wilhelm-von-Diez-Straße" beschlossen.

Die beiden Bauleitplanentwürfe wurden in der Zeit vom 28.05. - 24.06.1985 gem. § 2 a Abs. 2 BBauG und vom 02.01. - 03.02.1986 gem. § 2 a, Abs. 6 BBauG der Öffentlichkeit vorgestellt. Die während dieser Zeit vorgebrachten Bedenken und Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange haben zu Änderungen geführt, die die Grundzüge der Planung berührten (Bolzplatzverlegung und Platzierung von 42 Kfz-Stellplätzen auf Fl.Nr. 2701).

Daraufhin hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 26.11.1986 eine nochmalige öffentliche Auslegung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG der beiden Bauleitpläne beschlossen, die in der Zeit vom 29.12.1986 bis 29.01.1987 erfolgte.

Die wiederum vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind teilweise in den Bebauungsplanentwurf vom 20.01.1992 eingeflossen. Wesentliche Änderungen: Aufgabe der Standortsuche für den Bolzplatz und Überplanung des Bereiches im Umfeld der Hans-Schäfer-Straße und der Sprachbehindertenschule.

Auf dieser Grundlage beschloß der Stadtrat am 29.01.1992 eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB. Diese fand vom 17.02. - 17.03.1992 statt.

Die eingegangenen Bedenken und Anregungen sind teilweise in beiden Bauleitplanentwürfen, jeweils vom 16.03.1992, berücksichtigt worden. Die geringfügig vorgenommenen Planungsänderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Eine nochmalige öffentliche Auslegung wird deshalb nicht erforderlich.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

a, Verbindliche Bauleitplanung:

Im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 1/85 ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2/73 vorhanden; dieser wird geändert.

b, Vorbereitende Bauleitplanung:

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Gewerbegebiet: Teilbereich östlich des Bundesbahngeländes
und entlang der Markgrafenallee

Mischgebiet: Teilbereich zwischen Wilhelm-von-Diez-Straße,
Sprachbehindertenschule, Markgrafenallee und
Bundesbahngelände

Gemeinbe-
darfsfläche/

Schule: Teilbereich Ecke Wilhelm-von-Diez-Straße und
Markgrafenallee

Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/85 über die Art der
baulichen und sonstigen Nutzung stimmen im wesentlichen mit den Darstellun-
gen des gültigen Flächennutzungsplans nicht überein.

Die notwendige Abstimmung des Flächennutzungsplanes mit dem Bebauungsplan
wird in Form einer Flächennutzungsplan-Änderung im Rahmen eines Parallel-
verfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen. Die Voraussetzungen des
§ 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu
entwickeln ist, sind somit gegeben.

4. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1/85

Das Planungsgebiet wird begrenzt

im Norden	von der Wilhelm-von-Diez-Straße
im Südosten	von der Markgrafenallee
im Westen	vom Bundesbahngelände

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 1/85 umfaßt folgende
Grundstücke der Gemarkung Bayreuth (TF = Teilfläche):

Fl.Nrn.

1260/17, 1260/20 TF, 2092, 2092/3, 2092/4, 2095, 2095/1, 2097/2, 2097/3,

2097/4, 2097/13, 2181, 2182, 2183, 2183/1, 2183/2, 2184/2, 2184/3, 2184/4, 2184/5, 2184/6, 2185, 2185/2, 2185/3, 2185/4, 2185/5, 2188, 2188/3, 2188/5, 2193 TF, 2350, 2693/3 TF, 2693/6, 2693/7, 2693/8, 2693/19, 2696, 2697/2, 2697/4, 2697/5, 2700, 2700/1, 2700/2, 2700/3, 2700/4, 2700/5, 2700/8, 2700/9, 2700/10, 2700/11, 2700/13, 2700/14, 2700/15, 2700/16, 2700/17, 2700/18, 2701, 2701/6, 2701/7, 2701/8, 2702, 2703/2, 2703/3, 2704, 2704/3, 2705 und 2708.

Der Planungsbereich ist bis auf Restflächen bebaut. Unbebaute bzw. überplante Bereiche:

- a, entlang der Markgrafenallee (Gelände der ehem. Mech. Baumwollspinnerei)
- b, zwischen Hans-Schäfer-Straße und Sprachbehindertenschule
- c, südlich und westlich des Wendeplatzes der Hans-Schäfer-Straße.

5. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Ziel und Zweck der Planung, dargestellt im Bebauungsplanentwurf Nr. 1/85, zuletzt geändert am 16.03.1992, ist eine Neubearbeitung des seit 1975 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2/73 nach heutigen städtebaulichen Gesichtspunkten, wofür zum Teil auch die zwischenzeitliche Änderung der Besitzverhältnisse maßgebend ist.

Zwischen der Hans-Schäfer-Straße und der Sprachbehindertenschule wurden die Baurechte neu geordnet, um der sich abzeichnenden Entwicklung gerecht zu werden und um den Bebauungsplanentwurf zu aktualisieren.

So liegt für das Areal Ecke Wilhelm-von-Diez-Straße/Hans-Schäfer-Straße ein bereits genehmigtes Bauvorhaben vor. Geplant ist III + D - IV + D geschossiger Geschoßwohnungsbau mit überwiegend Appartements. Für das östlich angrenzende Speditionsunternehmen sind Auslagerungstendenzen bekannt.

Langfristig ist abzusehen, daß sich im Umfeld der Hans-Schäfer-Straße bis hin zur Sprachbehindertenschule Geschoßwohnungsbau ansiedeln wird. Deshalb

auch die vorgenommene Umwandlung von Mischgebiet in Allgem./Besonderes Wohngebiet. Es entsteht dann ein städtebaulich sinnvolles, zusammenhängendes "Wohnsiedlungsgebiet Burg", vom Bahngelände bis hin zur Sprachbehindertenschule.

Der Bebauungsplanentwurf sieht für den überplanten Bereich im Umfeld der Hans-Schäfer-Straße bis hin zur Sprachbehindertenschule bis zu IV + D geschossige Gebäude vor mit einer Geschoßflächenzahl bis zu 1,2. Damit ist eine Einfügung von Neubauvorhaben ins gewachsene Umfeld gewährleistet. Die Nutzungswerte orientieren sich am benachbarten Baubestand bzw. an der Baunutzungsverordnung.

Die Nutzungsabstufung Fläche für Gemeinbedarf und Mischgebiet an der Markgrafenallee mit nördlich anschließendem Allgem. Wohngebiet ist verträglich, besonders aus der Sicht der Immissionssituation.

Im nordwestlichen, bereits bebauten Bereich zwischen Bahngelände und Hans-Schäfer-Straße wurden die Baugrenzen und die Geschoßzahlen entsprechend dem vorhandenen Baubestand im Bebauungsplanentwurf übernommen.

Die fehlenden Stellplätze für die ehemalige Neue Heimat, die ursprünglich im Bereich südlich des Wendeplatzes der Hans-Schäfer-Straße (Grundstück Fl.Nr. 2701) vorgesehen waren, werden nun in Form einer Parkpalette auf dem bisherigen Parkplatz westlich des Wendeplatzes der Straße "Burg" nachgewiesen. Ferner im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1260/17 entlang dem Bahngelände (bei der Bahnüberführung).

Für die Fläche Fl.Nr. 2092/4 an der Markgrafenallee liegt die Genehmigung für den Bau des neuen Landratsamtes vor. Hier wurde die Festsetzung Mischgebiet in Fläche für Gemeinbedarf geändert. Die Festsetzung Mischgebiet wurde auf Anregung des Landkreises Bayreuth vorgesehen, um als Alternative zum Landratsamt eventuell andersartige Nutzung unterbringen zu können. Jetzt steht der Bau des Landratsamtes definitiv fest, deshalb die Festsetzung Fläche für Gemeinbedarf (Verwaltung).

Im Gewerbegebiet an der Markgrafenallee ist mittelfristig eine bauliche Neuordnung zu erwarten, die als Bindeglied zwischen Bahnhof und neuem

Landratsamt anzusehen ist. Hier entsteht die städtebauliche Chance, das Umfeld des Bahnhofes aufzuwerten. Der Neubau des Landratsamtes stellt den Anfang dar.

Verbesserungen in der Verkehrsinfrastruktur sind im Gespräch: Fußgängerunterführung Bahnhofsvorplatz - Markgrafenallee, Parkhaus in Bahnhofsnähe.

Im nördlichen Teil des Gewerbegebietes, der an das Allgemeine Wohngebiet grenzt, wird die Festsetzung getroffen, daß nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit wird der Schutzbedürftigkeit des Wohnens ausreichend Rechnung getragen.

Aus städtebaulichen Gründen werden Vergnügungsstätten im Bereich des Misch- und Gewerbegebietes ausgeschlossen. Damit soll die Voraussetzung geschaffen werden, den Charakter des Bereiches entlang der Markgrafenallee zu bewahren bzw. nicht zu verschlechtern. Gleichzeitig soll dem Entstehen eines negativen Milieus im Umfeld des Bahnhofes, das in vielen Städten vorherrscht, entgegengewirkt werden. Die "Schere" ist als Ausnahme anzusehen.

Mit dem Ausschluß von Vergnügungsstätten ist auch die beantragte Spielhalle im Geschäftshaus Markgrafenallee 11 nicht realisierbar. Das Spielhallenprojekt ist zuerst zurückgestellt (05.05.1988) und anschließend mit einer Veränderungssperre belegt worden, die im Mai 1992 abläuft.

6. STANDORT FÜR DEN BOLZPLATZ "BURG"

Die wiederholten Auslegungen beider Bauleitpläne wurden notwendig, weil die vorgeschlagenen Standorte für den Bolzplatz "Burg" bei den jeweiligen Anliegern auf massiven Widerstand stießen und deshalb mehrfach die Planung geändert werden mußte.

Nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange mußte infolge erheblicher Einwände nun auch der zuletzt vorgesehene Standort südlich des Wendeplatzes der Hans-Schäfer-Straße wieder aufgegeben werden. Innerhalb des Bebauungsplanbereiches wurden zwischenzeitlich weitere Standorte für einen Bolzplatz untersucht, die letztendlich allesamt aus unterschiedlichen Gründen scheiterten (zu nahe an der Wohnbebauung, Verweigerung der benötigten Flächen bzw. unvertretbar hohe Preisvorstellungen usw.).

Daraufhin beschloß der Stadtrat am 29.01.1992, die weitere Bauleitplanung mangels Realisierungsmöglichkeit ohne den angestrebten Bolzplatz durchzuführen. Die Verwaltung wurde beauftragt, alternative Standortvorschläge für einen Bolzplatz außerhalb des Geltungsbereiches zu erarbeiten.

7. STRASSEN- UND WEGENETZ

Der Stadtteil "Burg" ist von zahlreichen Rad- und Fußwegen durchzogen. Die Erschließungsanlagen des Gebietes sind durchweg fertiggestellt.

Das im Laufe der Zeit ständig gestiegene Verkehrsaufkommen, vor allem auch die Zunahme des Schwerlastverkehrs in der Wilhelm-von-Diez-Straße, hat zu Beschwerden der dortigen Anwohner geführt. Um in dieser fast ausschließlich dem Wohnen dienenden Gegend eine Verbesserung der Situation zu erzielen, sind für diese Straße verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgesehen. Die Abkröpfung, d. h., Sperrung der Wilhelm-von-Diez-Straße für den Durchgangsverkehr kann ggf. jedoch erst nach endgültiger Fertigstellung des Stadtringes Nord erfolgen.

8. GRÜNORDNUNG

Das bestehende Baugelände der "Neuen Heimat" ist in einer als vorbildlich zu bezeichnenden Weise mit Bäumen und Buschwerk begrünt. Kleinkinderspielplätze sind in ausreichender Zahl vorhanden. Für die noch unbebauten Grundstücke wird nach dem Bebauungsplan ein Anteil von mind. 40 % als Grünfläche bzw. wasserdurchlässig befestigte Freifläche gefordert.

9. ERSCHLIESSUNG

Das gesamte Baugebiet des Stadtteiles "Burg" ist bereits straßen-, wege- und kanalmäßig erschlossen.

Für den verkehrsberuhigten Ausbau der Wilhelm-von-Diez-Straße sind ca. 75 000 DM veranschlagt.

10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung der Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der innerhalb des Geltungsbereiches sowie in den angrenzenden Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.

Durch die nachträgliche Umnutzung eines Teilbereiches (Blumengroßhandel) an der Wilhelm-von-Diez-Straße von einem Allgemeinen in ein Besonderes Wohngebiet, wird die gegebene örtliche Situation besser berücksichtigt. Das Nebeneinander gewerbliche Nutzung und Wohnen dürfte zu keinen unzumutbaren Belästigungen führen.

Mit der Umwandlung WA in WB ist einerseits der Gewerbebetrieb nicht in seinem Bestand gefährdet, andererseits ist langfristig eine städtebauliche Neuordnung möglich. Der südliche Teil des Baufensters könnte beispielsweise separat realisiert werden. Die entsprechende TG-Zufahrt ist gegeben.

Langfristig ist im Bereich zwischen Hans-Schäfer-Straße und Sprachbehindertenschule mit einer Aufwertung der Wohn- und Lebensqualität zu rechnen. Früher war hier Mischgebiet festgesetzt, mit der Möglichkeit höherer Immissionsbelastungen.

Stadtplanungsamt:

