

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 4/83
"Stuckberg"

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Veranlassung:

Das Verfahren wurde ausgelöst durch den Vorbescheid der Treubau Bayreuth vom 25.05.1983 über die Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 2216 an der Stuckbergstraße. Dieses Grundstück wurde aus dem Geltungsbereich ausgespart und die Bebauung mit drei Wohnblocks in den Jahren 1983 und 1984 realisiert. Um die weitere bauliche Entwicklung in diesem Gebiet zu lenken und die Brandenburger Straße ansprechender zu gestalten, wurde dieses Verfahren eingeleitet.

1.2 Verfahrenshinweise:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.07.1983 den Aufstellungsbeschuß gefaßt. Dem vom Stadtplanungsamt erstellten Vorentwurf wurde am 16.07.1985 im Bauausschuß zugestimmt. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 05.08. bis einschließlich 30.08.1985 durchgeführt. Für den Bebauungsplanentwurf vom 05.07.1985, zuletzt geändert am 11.04.1988, soll am 31.05.1988 im Stadtrat die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen werden.

1.3 Planunterlagen, Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Bayreuth im Katasterbereich NO 87-1-18.

Der Geltungsbereich ist im Plan durch die Balkenlinie markiert, bunt dargestellt und wird im Norden von der Brandenburger Straße einschließlich Platz mit sogenanntem "Saumarktbrunnen", im Osten vom Riedelsberger Weg und dem nach Süden von den Grundstücken

Fl. Nr. 2220, 2210, 2211, 2209, im Westen von der Stuckbergstraße und dem Platz am nördlichen Ende der Rosestraße begrenzt.

Es sind folgende Grundstücke betroffen:

Fl. Nrn. 2197 Teilfläche (= TF), 2197/2, 2200/5 TF, 2200/11, 2202 TF, 2203, 2203/3, 2203/4, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2214, 2214/1, 2220, 2223, 2223/1, 2223/2, 2683 TF, 2683/41, 2692 TF.

2. Planziele

2.1 Bestand im Geltungsbereich:

Die Sandsteingebäude Brandenburger Straße 30, 32, 34 und Riedelsberger Weg 2 stehen im Verzeichnis der Baudenkmale der Stadt Bayreuth. Das Ensemble St. Georgen umfaßt die Gebäude Brandenburger Straße 28 1/2, 30, 32, 34, 36, 36 1/2, Riedelsberger Weg 2 und den Obeliskbrunnen (Saumarktbrunnen).

2.2 Vorhandene Bauleitplanung:

Nach dem Flächennutzungsplan 1978 beträgt die Art der baulichen Nutzung an der Brandenburger Straße in einem ca. 50 m tiefen Streifen Mischgebiet (MI) und südlich davon allgemeines Wohngebiet (WA).

Im Bereich der Gebäude Brandenburger Straße 24, 26, 28 und Stuckbergstraße 1 bestehen Baulinien und Baugrenzen aus dem Jahre 1955.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4/78 überschneidet sich geringfügig im Bereich Rad- und Fußweg beim Riedelsberger Weg mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 4/83 "Stuckberg".

2.3 Planinhalt:

Der Planentwurf wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und beinhaltet nach Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) entlang der Brandenburger Straße und allgemeines Wohngebiet (WA) an der Stuckbergstraße. Die vorhandenen Wohngebäude (überwiegend aus Sandstein) wurden bei der Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt. Nur im östlichen Teil des Geltungsbereiches (Fl. Nr. 2214/1, 2220 und 2223) wurden Neubauten geplant, bei deren Realisierung der vorhandene Gebäudebestand abzubauen ist.

Diese Neuplanung setzt teilweise voraus, daß die gegenwärtige gewerbliche Nutzung aufgegeben und durch eine Wohnbebauung ersetzt werden soll.

Für die Grundstücke Fl.Nr. 2220 und 2223 wird eine städtebaulich akzeptable Neubebauung in L-Form mit 2 V + D vorgeschlagen. Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO kann hier die zulässige Geschoßflächenzahl um die Fläche notwendiger Stellplätze, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

Für das Grundstück Fl.Nr. 2214/1 wäre eine Neubebauung städtebaulich wünschenswert. Durch eine langfristige Vermietung der Gewerbehalle wird sich aber am Grundstückszustand in den nächsten Jahren nichts ändern.

Eine eventuell beabsichtigte Rekonstruktion des Gebäudes an der Brandenburger Straße wurde im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Im Falle des Abrisses der hinterliegenden Substanz ist ein angemessener Ersatzbau im Rahmen des festgelegten Maßes der baulichen Nutzung und Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften zulässig. Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO, kann die zulässige Geschoßflächenzahl um die Fläche notwendiger Stellplätze, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

Desweiteren beinhaltet der Planentwurf den Nachweis privater Stellplätze (wenn möglich) auf den bereits bebauten Grundstücken an der Brandenburger Straße und eine Neugestaltung des südlichen Streifens dieses Straßenzuges.

Der repräsentative Charakter der südlichen Randbebauung soll durch einen Vorgarten- bzw. Vorplatzstreifen unterstrichen werden, der gleichzeitig den bereits hergestellten Rad- und Fußweg einfaßt und gegen die vorhandenen Treppen der Hauseingänge und die Einfahrten zu den Grundstücken abgrenzt.

Mit der Neugestaltung des kleinen Platzes um den sogenannten "Sau- marktbrunnen" (s. Gestaltungsplan) findet die Aufwertung des öffentlichen Raumes in diesem Bereich der Brandenburger Straße seinen Abschluß.

Stadtplanungsamt:

