

B e g r ü n d u n g / E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t  
Bebauungsplan Nr. 9/82 und  
Flächennutzungsplanänderung Nr. 06  
im Bereich zwischen Casselmannstraße und Eduard-Bayerlein-Straße

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1. Veranlassung und Planziele:

Bereits Ende des Jahres 1978 bekundete die Kulmbacher Spinnerei ihre Absicht, aus Rationalisierungsgründen das Zweigwerk Bayreuth (frühere Eduard-Bayerlein-Spinnerei) nach Kulmbach - Mainleus zu verlegen.

Nachdem kein vergleichbarer Großbetrieb für eine gleichwertige gewerbliche Nutzung gefunden wurde und auch die Stadt Bayreuth aus wirtschaftlichen und finanziellen Gründen den Erwerb der Grundstücke nicht in Erwägung ziehen konnte, beantragte Ende 1981 die Fa. M. Neldel, K. - H. Nelke GmbH und CoKG, Hannover, für das Gebiet der Kulmbacher Spinnerei zwischen Casselmann- und Eduard-Bayerlein-Straße die Ausweisung eines Mischgebietes. Gleichzeitig erwarb das Landesarbeitsamt Nordbayern ein größeres Areal an der Casselmannstraße für den Neubau eines Arbeitsamtes. Nach anfänglich ablehnender Haltung stimmte dann der Stadtrat entgegen der Auffassung der Verwaltung der beantragten städtebaulichen Neuordnung zu.

Hauptziel der Bauleitplanung ist es, die Voraussetzung zur Errichtung einer größeren Wohnanlage mit stadtnahen Wohnungen zu schaffen und den Standort für ein neues Arbeitsamt festzulegen. Dafür ist die Umstufung des bestehenden Gewerbegebietes in ein Mischgebiet erforderlich.

### 1.2. Verfahrensgang:

In seiner Sitzung am 30. 6. 1982 beschloß der Stadtrat die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 9/82 und gleichzeitig das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 06 im Bereich zwischen Casselmannstraße und Eduard-Bayerlein-Straße.

Nach Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf durch den Bauausschuß am 19. 10. 1982 folgte die öffentliche Darlegung und Anhörung vom 22. 12. 1982 bis 19. 1. 1983 und die Einschaltung der Träger öffentlicher Belange. Die dabei eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen begutachtete der Bauausschuß in seiner Sitzung am 7. 6. 1983. Der Auslegungsbeschuß ist für die Stadtratssitzung am 29. 6. 1983 vorgesehen.

### 1.3. Räumliche Geltung:

Der Geltungsbereich umfaßt die Flächen zwischen Eduard-Bayerlein-Straße, Casselmannstraße und Rotem Main. Die nachfolgenden Grundstücke liegen ganz oder teilweise (TF) im Geltungsbereich: Fl.Nrn. 1463/5, 1463/6 TF, 1463/7, 1466, 1466/5, 1466/6, 1466/7, 1466/8, 1466/9, 1466/10, 1466/11, 1466/12, 1469 TF, 1494 TF, 1496 TF Gemarkung Bayreuth.

## 2. Vorhandene Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich Gewerbegebiet aus. Im Süden schließt sich ein Sondernutzungsgebiet mit Zweckbestimmung "Handel" an. Zur Verwirklichung des Planzieles ist es notwendig, das Gewerbegebiet im dargestellten Umfang als Mischgebiet umzustufen. Unter-

Berücksichtigung des sich abzeichnenden geringeren Bedarfes an Gewerbebauflächen, speziell in diesem Teil des Stadtgebietes, konnte die Flächennutzungsplanänderung in Erwägung gezogen werden. Demgegenüber steht ein gewisser Bedarf an stadtnahen Wohnungen sowie das Bestreben, durch Schaffung zentrumsnaher Wohnmöglichkeiten eine Belebung der Innenstadt zu erreichen, bzw. dem Verlust an Attraktivität vorzubeugen.

### 3. Bestand im Geltungsbereich

#### 3.1. Gelände:

Das Gelände fällt leicht in Richtung zur Rotmainniederung; von der dortigen Dammkrone (Fußweg) zur Eduard-Bayerlein-Straße besteht im Mittel ein Höhenunterschied von ca. + 0,60 m.

#### 3.2. Baubestand:

Die vorhandenen Gebäude an der Ecke Eduard-Bayerlein-Straße/ Casselmannstraße sowie das Anwesen Fl.Nr. 1466/5 werden als Bestand mit entsprechendem Grundstücksumfang im Bebauungsplan aufgenommen, ebenso das Einkaufszentrum im Sondergebiet.

### 4. Planinhalt

#### 4.1. Erschließung:

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Eduard-Bayerlein- und Casselmannstraße. In südwestlicher Richtung soll das Baugebiet durch einen Fußweganschluß mit dem den Roten Main begleitenden Rad- und Fußweg verbunden werden, ebenso durch ein Gehrecht über Fl.Nr. 1466/10 und 1466/12 mit der Casselmannstraße. Im Umgriff der geplanten Gebäude sind private Wohnwege vorgesehen.

#### 4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Als Nutzungsart der geplanten Baufläche wird Mischgebiet festgesetzt. Die Festlegung einer Nutzungsmischung ergab sich aus folgenden Gesichtspunkten:

Die bauliche Entwicklung in der näheren Umgebung des Plangebietes hat sich in Richtung einer gemischten Nutzung vollzogen. Der Flächennutzungsplan kennzeichnet für den Bereich östlich der Casselmannstraße "Mischgebiet", was den tatsächlichen Verhältnissen dort entspricht. Das Gebiet nördlich der Eduard-Bayerlein-Straße soll gemäß der vorbereitenden Bauleitplanung der gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben. Die Ausweitung des östlichen Mischgebietes in den Geltungsbereich hinein, der durch die vollkommene Demontage von Betriebsgebäuden der ehemaligen Spinnerei praktisch zweckbestimmungsfrei geworden ist, entspricht somit den Zielvorstellungen der baulichen Entwicklung im Zusammenhang mit der Eigenart, dem Bedarf und dem Emissionsverhalten der näheren Umgebung. Die Errichtung eines Arbeitsamtes westlich der Casselmannstraße spricht für die vorgesehene Nutzungsmischung.

Für das Arbeitsamt wurde eine Höhenentwicklung von 4 - 5 Vollgeschossen konzipiert. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung können bis zu 3 und 4 Vollgeschosse mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoß errichtet werden, wobei das Dachgeschoß bei Erreichung der entsprechenden Gebäudetiefe als ein weiteres Vollgeschoß anzurechnen ist ( $V \hat{=} IV + D$ ).

Als Sondernutzungsgebiet mit Zweckbestimmung "Handel" wird die Grundstücksfläche des südlichen Einkaufszentrums (Meisterkauf) festgesetzt.

Der Ufergrünzug des Roten Maines ist als Naherholungsgrünfläche mit sich zum Teil auf Privatgrundstücke erstreckenden Pflanz- und Erhaltungsbindungen ausgewiesen. In Blick-

richtung auf diesen Gewässergrünzug mit der Möglichkeit der Fußweganknüpfung zum Stadtzentrum ergibt sich hier ein günstiger Aspekt für eine anliegende Wohnnutzung.

#### 4.3. Schallschutz:

Bei der Bebauungsplanaufstellung ist der Belang des Schallschutzes als wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu berücksichtigen und abzuwägen. Die öffentliche Darlegung und Anhörung gab Aufschluß über das Emissionsverhalten der näheren Umgebung. Hauptanlaß der vorgebrachten Bedenken waren zu erwartende Lärmstörungen aus den Bereichen "Gewerbegebiet Eduard-Bayerlein-Straße/ Nord" und Sondernutzungsgebiet (Meisterkauf) mit Autowaschanlage.

Anläßlich einer vor Ort durchgeführten Schallpegelmessung konnten erhöhte Werte in den betroffenen Bereichen festgestellt werden.

Bei dem nördlich angrenzenden Bebauungsplanverfahren Nr. 13/82 Eduard-Bayerlein-Straße/Nord war die Möglichkeit emissionsmindernder Maßnahmen zu Gunsten der südlichen Wohnbebauung zu untersuchen. Die Verkehrsbetriebe als Hauptstörquelle sehen jedoch aufgrund der Betriebsabläufe bei den Omnibussen keine Möglichkeit niedrig festgesetzte, flächenbezogene Schalleistungspegel einzuhalten.

Unter Berücksichtigung der Belange der bestehenden gewerblichen Nutzung und des Schutzbedürfnisses der künftigen Wohnnutzung sind daher folgende Maßnahmen gem. §§ 9 (1) 24 und 9 (3) BBauG i.V.m. § 1 (7) BauNVO festzusetzen:

- Nutzungsabgrenzung "nichtstörendes Gewerbe" gegenüber der Störquelle "Omnibus-Fahrbetrieb".

- Möglichste Orientierung von Wohn- und Schlafräumen zum ruhigeren Innenbereich.
- Schallschutzfenster entlang der Eduard-Bayerlein-Straße im Bereich von Wohnungen (Schallschutzklasse IV).
- Lärmschutzwand gegenüber der Störquelle "Autowaschstraße - Sondergebiet (Meisterkauf) gem. Darstellung im Bebauungsplan, mit einer Wandhöhe bei Einknickung von mindestens = 4 m. Laut Schallpegelmessung beträgt der Anteil der Waschstraße vom Gesamtpegel am Immissionsort ca. 7 dB(A). Bei Annahme eines ungünstigen Schirmwertes (Aufenthaltsraum im DG) ist nach DIN 18005 Entwurf aufgrund der Abschirmung eine Pegelminderung von 9 - 10 dB(A) ohne Berücksichtigung der Regelabnahme durch freie Schallausbreitung zu erwarten, womit der Anteil des Störgeräusches von 7 dB(A) ausreichend abgedämmt wäre.

#### 4.4. Hochwassersicherheit:

Das Wasserwirtschaftsamt arbeitet derzeit an einer Studie über die Hochwassersicherheit der Stadt Bayreuth. Endgültigen Aufschluß über die Hochwassersicherheit bringen erst die voraussichtlich Ende 1983 vorliegenden Untersuchungsergebnisse.

Nach den zwischenzeitlich durchgeführten Wasserspiegelberechnungen kann vorläufig für den Bebauungsplanbereich von einem Hochwasserschutz bis zu einem HQ 100 ("Hundertjähriges Hochwasser") ausgegangen werden.

#### 4.5. Kosten:

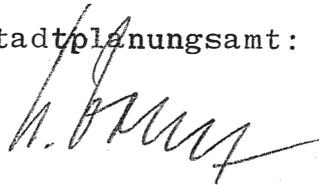
Ein beitragsfähiger Erschließungsaufwand entsteht im Geltungsbereich nicht.

Für den Ausbau der Eduard-Bayerlein-Straße einschließlich Umgestaltung "Berliner Platz" (mit Lichtzeichenanlage) werden Kosten in Höhe von ca. 550.000,-- DM veranschlagt.

5. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 in Verbindung mit den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 2. 7. 1982, der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 und der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 30. 7. 1981 erstellt.

Stadtplanungsamt:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Müller', written over the printed text 'Stadtplanungsamt:'.

PL - 610/35 - Nr. 9/82  
PL 610/01 - Ä 06

Bayreuth, 8.9.1983  
Ham/Pp

ERGÄNZUNG ZUR BEGRÜNDUNG/ZUM ERLÄUTERUNGS-  
BERICHT

Bebauungsplan Nr. 9/82 und Flächennutzungsplanänderung  
Nr. 6 im Bereich zwischen Casselmann- und Eduard-  
Bayerlein-Straße

1.2.           Verfahrensgang:

Durch Auslegungsbeschluß des Stadtrates am 29.6.1983 erfolgte die öffentliche Auslegung (§ 2 a Abs. 6 BBauG) in der Zeit vom 25.7. bis 25.8.1983. Einige der daraufhin eingegangenen Bedenken und Anregungen führten erneut zu Planänderungen, wodurch eine zweite öffentliche Auslegung erforderlich wird.

1.3.           Räumliche Geltung:

Der Geltungsbereich wird bei Grundstück Fl. Nr. 1496 TF - Eduard-Bayerlein-Straße geringfügig aufgeweitet.

4.1.           Erschließung: - entfällt -

4.2.           Art und Maß der baulichen Nutzung:

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 1466/12 ist eine Höhenentwicklung von max. 4 Vollgeschoßen vorgesehen.

Das Mischgebiet (Neubaufäche) wurde im Hinblick auf das nördliche Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO

folgendermaßen untergliedert:

- a) Mischgebiet, nichtstörendes Gewerbe, Wohnungen unzulässig,
- b) Mischgebiet (§ 6 BauNVO),
- c) Mischgebiet, nur Wohnungen zulässig.

Von der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes war abzusehen, weil

1. sie nicht den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung entspricht,
2. unter Berücksichtigung der Lage im Gesamtquartier und der charakteristischen baulichen Entwicklung in diesem Stadtteil die Ausweisung eines Mischgebietes angemessen ist,
3. das für dieses Gebiet charakteristische Lärmspektrum gelegentlich Spitzenwerte erzeugen kann, welche die mit einem allgemeinen Wohngebiet verbundenen Erwartungen überschreiten können.

#### 4.3. Schallschutz:

Die Klasse 4 der festgesetzten Schallschutzfenster ergibt sich folgendermaßen:

Ausgehend von einem Innengeräuschpegel (Ruheräume nachts) von 25 - 30 dB (A) ergibt sich bei einer Schallspitze (s. u.) von 65 - 70 dB (A) eine Überschreitung von ca. 40 dB (A), was der Schallschutzklasse 4 mit einer Dämmung von 40 - 44 dB entspricht.

Bei Einbau von Schallschutzfenstern ist eine Zwangsentlüftung vorzusehen.

Anlässlich der Schallpegelmessung konnten im Bereich ~~Edward~~-Bayerlein-Straße die Spitzenpegel eines vorbeifahrenden Stadtbusses im Abstand von 5 m von ca. 85 dB (A) festgestellt werden. In 40 m Abstand beträgt der Lärmpegel mindestens 67 dB (A).

In der Nähe des Sondergebietes wurde am Immissionsort ein Wirkpegel von 57 dB (A) (Hauptlärmquelle: Trocknungsgebläse der Waschanlage) gemessen. Der Lärmpegel ohne das Waschanlagengeräusch beträgt 50 dB (A). Dieser Wert beinhaltet hauptsächlich Gewerbelärm aus dem Bereich Meisterkauf mit Verkehrslärm von der Casselmann-/Hindenburgstraße. Läuft die Waschanlage während der angegebenen Betriebszeiten, so ergibt sich folgender Beurteilungspegel:

Montag - Freitag	8 - 18.00 Uhr	55 dB (A)
Samstag	8 - 16.00 Uhr	55 dB (A)
Sonntag	9 - 12.00 Uhr	53 dB (A).

Obwohl hier der schalltechnische Orientierungswert (WA = 55 dB (A) tags) nicht überschritten wird, war im Hinblick auf die benachbarte Wohnnutzung die spezielle Störwirkung von einzelnen Betriebsgeräuschen aus dem Bereich der Firma Meisterkauf (Verlade Klappern) und der Autowaschanlage zu berücksichtigen, wodurch die Festsetzung einer Lärmschutzwand in Erwägung zu ziehen war.

Für das Sondergebiet wird ein Richtpegel analog dem angrenzenden Mischgebiet von 60 dB (A) tags und 45 dB(A) nachts festgesetzt.

Stadtplanungsamt:

