

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 8/81 Am Schießhaus
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 2/70
westlich der Eubener Straße)
und
Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 05
im Bereich "Am Schießhaus"

Verfahrenshinweise, Erfordernis der Planaufstellung:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25. 11. 1981 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 8/81 Am Schießhaus beschlossen.

Das Verfahren wurde ausgelöst durch einen Antrag der Vereinigten Schützengilden St. Georgen von 1720 und Bayreuth von 1623 e. V. auf Erteilung eines Vorbescheides für die Bebauung ihres Grundstückes Fl.Nr. 4458 der Gemarkung Bayreuth mit einer Terrassenwohnanlage.

Das Bauvorhaben liegt außerhalb der im Bebauungsplan Nr. 2/70 westlich der Eubener Straße rechtsverbindlich festgesetzten überbaubaren Fläche.

Im Bereich des Bauvorhabens sollte ursprünglich eine offene Schießanlage errichtet werden. Der Verein konnte dieses Bauprojekt nicht realisieren, da er durch ein Verwaltungsgerichtsurteil daran gehindert wurde. Stattdessen soll nunmehr eine unterirdische Schießanlage im östlichen Teil des Vereinsgrundstückes entstehen. Diese Maßnahme ist notwendig, um die Modernisierung und Weiterentwicklung

des Schützenvereines zu ermöglichen. Die erhöhten Aufwendungen für eine unterirdische Schießanlage kann der Verein nur aufbringen, wenn durch ein Baurecht auf dem westlichen Grundstücksteil eine Grundlage für die geplante Wohnbebauung geschaffen wird.

Die Neuplanung füllt eine brachliegende Baulücke (ehemals Baustelle) zwischen den bestehenden Terrassenhäusern im Norden und dem Anbau zum Schützenhaus im Süden. Die geplante unterirdische Schießanlage ist aufgrund ihrer geringeren Schallemissionen im öffentlichen Interesse zu befürworten.

Die Bebauungsplanteiländerung ist aus planungsrechtlichen Gründen erforderlich und vertretbar und soll zu einer städtebaulichen Neuordnung im Bereich "Am Schießhaus" führen.

Die Bebauungsplan-Teiländerung erfordert im Bereich "Am Schießhaus" die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes. Diese wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. In seiner Sitzung am 30. 6. 1982 billigte der Stadtrat den vorgelegten Bebauungsplanentwurf und beschloß gleichzeitig die Durchführung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Am Schießhaus".

Räumliche Geltung:

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan durch die Randsignatur kenntlich gemacht. (Geltungsbereich). Es ist von den Verkehrsflächen Am Schießhaus, Elsastraße, Eubener Straße und Gutrunestraße umgeben.

Vorhandene Bauleitplanung:

Der Bebauungsplan wurde teilweise aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. (Fl.Nr. 4457)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des zur Zeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2/70 westlich der Eubener Straße.

Bestand im Geltungsbereich:

Auf dem nach Norden ansteigenden Gelände befindet sich nordöstlich der Straße "Am Schießhaus" eine Wohnbebauung mit Terrassenhäusern, sowie das Schießhaus mit seinem späteren Flachdachanbau. Nördlich der Elsastraße wird eine Minigolfanlage betrieben.

Planinhalt:

Der Bebauungsplan setzt folgende Hauptnutzungsarten fest: Reines Wohngebiet (WR), private Grünfläche mit Zweckbestimmung als Sportgelände und allgemeines Wohngebiet (WA).

Auf der westlichen Freifläche des Flurstückes Nr. 4458 ist eine terrassierte Wohnbebauung im Anschluß an den Flachdachanbau des Schießhauses geplant. Die verkehrsmäßige Erschließung dieser Wohnbebauung ist von der Eubener Straße aus vorgesehen. Die Entsorgung kann zur Zeit im Bereich der Straße "Am Schießhaus" nur über einen Privatkanal erfolgen; eine öffentliche Kanalisation ist dort nicht vorhanden. Der nächste Anschluß an das öffentliche Kanalnetz ist im Bereich Steilweg / Lohengrinstraße / Elsastraße möglich.

Auf der östlichen Freifläche des Flurstückes Nr. 4458 wird ein Bezirk für Stellplätze und Garagen ausgewiesen; er dient der neugeplanten Wohnbebauung, sowie dem Gaststätten- und Sportbetrieb. Da die sportliche Nutzung dort praktisch unterirdisch stattfindet, wird dieser Bereich analog dem zur Zeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) bezeichnet.

Immissionsschutz:

a) Schall

Im Bebauungsplan werden Schallschutzmaßnahmen gefordert, damit durch den Betrieb der unterirdischen Schießanlage der zulässige äquivalente Dauerschallpegel in den nebenliegenden Wohngebieten nicht überschritten wird.

Das gleiche gilt sinngemäß für den Betrieb der Garagen und Stellplätze sowie der Sportanlage.

Die nördliche Steilböschung stellt bereits ein natürliches Hindernis für Schallemissionen in diese Richtung dar. Die Wirkung soll noch durch Verdichtung und Erweiterung der dort vorhandenen Vegetation verstärkt werden.

b) Heizung

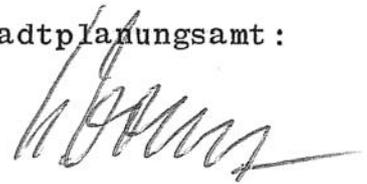
Aufgrund der Hanglage der geplanten Terrassenhäuser in Verbindung mit der vorherrschenden Windrichtung besteht die Gefahr, daß von den Terrassenhäusern aufsteigende Rauchgase zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung des südlich der Gutrunestraße gelegenen Wohngebietes führen. Um einer solchen Beeinträchtigung vorzubeugen, wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen aufgenommen.

Die örtliche Bindung einer zentralen Heizungsanlage an den südlichen Abschluß der geplanten Terrassenhäuser dient ebenfalls dem Schutz des Nachbargesbietes vor Immissionen. Diese Regelung überlagert sich mit der Festsetzung der Wohnbebauung.

Rechtsvorschriften:

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) in Verbindung mit den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der jeweils letztgültigen Fassung erstellt.

Stadtplanungsamt:

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, located below the text 'Stadtplanungsamt:'.