

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 4/80
"Universitätsgelände"

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Planziele

Durch die Errichtung der Universität wurde im Bereich Bayreuth - Süd zwischen den Stadtteilen Birken und Oberkonnersreuth ein neuer städtebaulicher Rahmen gesetzt. Das bedeutet nicht nur Festsetzung des Standortes der Universität und deren Nebeneinrichtung mit Umfeld, sondern auch eine geordnete Entwicklung und Anpassung der angrenzenden Randbereiche und eine Integration ins Gesamtgefüge der Stadt bei Berücksichtigung der heutigen Entwicklungsziele sowie der bisher getroffenen Entscheidungen.

Ziel und Zweck der aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Planung ist es,

- a) die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die die Entwicklungsinteressen der Universität innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes berücksichtigen. Gleichzeitig sind in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange die verschiedenen Gebietscharaktere einander anzugleichen und vor allem im gegenseitigen Interessenausgleich das Nebeneinander von Universität und dem nunmehr verbleibenden Betonwerk Zapf zu sichern

- b) auf der Grundlage des Generalverkehrsplanes eine Anbindung der Universität von Süden an das städtische Verkehrsnetz herzustellen. Die neue Straße übernimmt im jetzigen Ausbau voll und ganz die überörtliche Funktion der ursprünglich vorgesehenen Südtangente entsprechend dem Generalverkehrsplan.

1.2 Verfahrensgang

Mit Beschluß des Stadtrates vom 26.03.1980 wurde der Bebauungsplan Nr. 4/80 als Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 12/73 eingeleitet. In seiner Sitzung am 29.9.82

billigte der Stadtrat entsprechend dem Gutachten des Bauausschusses vom 21.09.82 den Bebauungsplanentwurf mit erweitertem Geltungsbereich vom 20.09.82. Gleichzeitig stimmte er der Fortführung des Verfahrens durch die öffentliche Darlegung und Anhörung gem. § 2 a (2) BBauG und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu. Aufgrund des Urteiles des Bayer. Verwaltungsgerichtshofes München vom 25.10.82, mit dem die Ungültigkeit des Bebauungsplanes Nr. 12/73 festgestellt wurde, faßte der Stadtrat am 24.11.82 nach vorherigem Gutachten des Bauausschusses den Beschluß, das bisher als Bebauungsplanänderungsverfahren Nr. 4/80 eingeleitete Verfahren als Verfahren zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes fortzuführen. nach Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses und der öffentlichen Darlegung und Anhörung lag der Bebauungsplanentwurf vom 31.01. bis 01.03.83 öffentlich auf. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Der Zustimmungsbeschluß des Stadtrates erfolgte am 14.12.83 nach vorheriger Begutachtung durch den Bauausschuß. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 09.01. bis 09.02.84 durchgeführt. Nunmehr ist der Satzungsbeschluß durch den Stadtrat am 30.01.85 vorgesehen.

1.3 Geltungsbereich

Die Abgrenzung bildet

im Norden die Bahnlinie Bayreuth - Altstadt

im Osten die Universitätsstraße

im Westen das Wohngebiet Birken und die Dauerkleingartenanlage "Exerzierplatz"

im Süden die Feldwege Fl.Nrn. 88/34, 88/23 und 88/11 sowie ein Teil der Südtangente und der Studentenwald.

Die genaue Geltungsbereichsgrenze ist im Bebauungsplanentwurf vom 20.10.80, zuletzt geändert am 15.01.85, dargestellt. Mit Ausnahme eines geringen Teilstückes der Südtangente entlang des Studentenwaldes liegt der gesamte Geltungsbereich innerhalb des förmlich festgesetzten Entwicklungsbereiches.

Folgende Flurnummern liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Gemarkung Bayreuth (TF = Teilfläche)

1756 TF, 1757 TF, 1758 TF, 1766/4 TF, 1770 TF, 1770/1 TF,

1795 TF, 1798 TF, 1799/3, 1799/4, 1799/7 TF, 1799/9, 1799/11, TF,

1799/21 TF, 1799/26, 1799/27, 1810, 1810/12, 1877/2, 1882, 1882/2, 1889/2, 3329/5, 3329/25, 3329/26, 4872 TF, 4872/2 TF, 4886 TF.

Gemarkung Oberkonnersreuth

88, 88/2, 88/3, 88/4, 88/5, 88/6 TF, 88/7, 88/8 TF, 88/9, 88/10 TF, 88/13 TF, 88/14 TF, 88/18 TF, 88/23 TF, 88/27 TF, 88/34 Tf, 88/35, 88/36, 88/37, 88/38, 88/39, 88/40, 88/41, 88/42 TF, 88/43 TF, 88/44, 88/45, 88/46 TF, 88/49, 88/55, 88/56, 88/57, 88/66, 90.

2. Vorhandene Bauleitplanung

2.1 Vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 4/80 wurde aus dem seit April 1978 wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Östlich davon wird zur gleichen Zeit ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren für den Bereich der Firma Zapf durchgeführt.

2.2 Verbindlicher Bauleitplan - Bebauungsplan

Im Nordwesten grenzen bestehende, übergeleitete Pläne (WR gem. § 173 (3) BBauG) an, weiterhin existieren in diesem Gebiet die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 13/61 (Evang. Kirche und Kindergarten) und Nr. 8/66 (WR). Im Norden ist seit 1980 der Bebauungsplan Nr. 10/74 Verflechtungsbereich (MI/WA/WR) rechtsverbindlich. Im Osten grenzen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 13/73 (Universitätsstraße) und Nr. 8/75 a (MI/WA/WR, Park mit Weiher) an.

3. Bestand im räumlichen Geltungsbereich

3.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das gesamte Gelände (350 - 360 NN) war vor Gründung der Universität landwirtschaftlich genutzt. Landschaftsmarkant und als Bestand übernommen wurde die Allee zum "Feldherrnhügel". Das Wäldchen im Süden auf Fl. Nr. 88/42 ist ebenso zu erhalten wie die großen Bäume auf dem Grundstück Himmer.

Die Verrohrung des Aubaches im südlichen Bereich ist berücksichtigt.

3.2 Baubestand

Ursprünglich standen auf dem Gesamtareal 5 Aussiedlerhöfe, wovon derzeit nur noch 2 Höfe stehen, die aber ebenfalls zum Abbruch vorgesehen sind.

Auf dem Universitätsgelände wurden inzwischen folgende Gebäude genehmigt und errichtet:

Geo-Wissenschaften 1 + 2

Naturwissenschaften 1 + 2

Geisteswissenschaften

Mensa

Technische Zentrale

Ökologischer Botanischer Garten

Die Freianlagen für den Ökologisch-Botanischen Garten sind bereits genehmigt und sind derzeit im Bau; die Bibliothek ist auch genehmigt, Baubeginn 1985. Die Sportanlagen sind in Vorbereitung. Fertiggestellt ist die innere Haupterschließungsstraße sowie die notwendigen PKW-Parkplätze und das Fußwegnetz innerhalb des Erschließungsringes mit Anschluß an die nördlichen und östlichen Randbereiche.

3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Im Besitz des Freistaates Bayern ist das Universitätsareal bis auf Höhe der geplanten Fußwegverbindung nach Oberkonnersreuth mit Unterführung. Der restliche südliche Bereich befindet sich noch in Privatbesitz.

4. Planinhalt

4.1 Erschließung, Verkehr, Versorgung

a) Innere Erschließung:

Die Haupterschließung für die Hochschulgebäude erfolgt von Osten über die vierspurige Universitätsstraße. Eine zweite Anbindung ausschließlich für Rechtsabbieger besteht in Höhe der Technischen Zentrale. Eine Zufahrt von Westen über den Stadtteil Birken ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Entspr. eines Beschlusses des Stadtrates vom 03.12.80 dürfen als Zielverkehr lediglich Omnibusse des städt. Verkehrsbetriebes und Radfahrer in das Unigelände einfahren. Für den ausfahrenden Verkehr gelten vorläufig keine Beschränkungen. Letzte Entscheidungen über verkehrsregelnde Maßnahmen stehen noch aus. Das gesamte Sondergebiet wird von großzügigen Fuß- und Radwegverbindungen sowohl in Nordsüd- als auch in Ostwestrichtung durchzogen und erhält Anschluß ans städtische Wegenetz.

Der Grünordnungsplan vom Januar 1984 ist bes. Anlage dieses Bebauungsplanes.

Für den ruhenden Verkehr sind Omnibusbuchten im Zentralbereich bereits ausgebaut. Ebenfalls fertiggestellt sind die notwendigen PKW-Parkplätze an den Außenbereichen der einzelnen Fakultäten entlang des Hapterschließungsringes.

Bestehende und geplante Versorgungsleitungen sind im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Eine Gashochdruckleitung im nördlichen Bereich ist von jeglicher Überbauung freizuhalten.

Das südl. des Ökologisch-Botanischen Gartens ausgewiesene Uni-Erweiterungsgebiet ist kanaltechnisch noch nicht erschlossen. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten kann der größte Teil des Geländes nur über eine Abwassernebenanlage und Druckleitungen an das städt. Kanalnetz angeschlossen werden.

b) Äußere Erschließung:

Der Anbindung der Universität an das städt. Verkehrsnetz kommt große Bedeutung zu. Die zweisepurige, ca. 7,5 m breite Südtangente stellt einen Anschluß an die südl. und westl. Stadtteile her, gleichzeitig werden Wohngebiete - vor allem der Stadtteile Birken - verkehrsmäßig entlastet. Durch einen 5,0 m breiten Grünstreifen abgesetzt ist ein 3,0 m breiter Fuß- und Radweg. Durch die Neuplanung wird der im Bebauungsplan Nr. 13/73 rechtskräftig festgesetzte Teil der Universitätsstraße südl. der Dr.-Pöhner-Straße aufgehoben und als öffentliche Grünzone ausgewiesen. Umbaumaßnahmen an den Straßeneinmündungen Dr.-Konrad-Pöhner-, Karolinenreuther-, Thiergärtner Straße sowie die Zufahrt zur Kleingartenanlage an der Schwedenbrücke waren erforderlich. Durch Planung einer breiten, dem Gelände angepaßten Fußgängerunterführung wird später vermieden, daß die Südtangente eine Trennfunktion der zu verflechtenden Bereiche Universität, Landschaftssee und Oberkonnersreuth übernimmt.

4.2 Bauliche und sonstige Nutzungen

Auf der Grundlage des 1974 durchgeführten "Ideenwettbewerbs Zentrale Bereiche der Universität Bayreuth und Verflechtungsbereiche" wurden die Zentralgebäude entsprechend ihrer Zweckmäßigkeit einander zugeordnet, um eine bestmögliche Verflechtung und Einheit des gesamten Gebietes sicherzustellen. Bewußt sind in den Randbereichen großzügige Freiräume eingeplant worden.

Das Universitätsgelände wird als So-Gebiet entsprechend § 11 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind nicht störende Bauvorhaben, die dem Universitätsbetrieb dienen, sowie studentische Selbstverwaltungs- und Sozialeinrichtungen und Einrichtungen zur teilweisen Deckung des täglichen Bedarfs für Studenten und Bedienstete. Die ausgewiesenen Zonen auf dem Hochschulgelände entlang der Universitätsstraße sehen eine Abstufung und Gliederung der zulässigen Nutzung aus Gründen des Immissionsschutzes vor. Diese Zonen gliedern sich in einen 50 bis 60 m tiefen Bereich von der Bahnlinie bis Einmündung Dr.-Konrad-Pöhner-Straße, in dem nicht wesentlich störende, unempfindliche Nutzung ($\hat{=}$ GE) zulässig ist. Der anschließende ca. 100 m tiefe westl. Bereich sowie ein i. M. 100 m tiefer Streifen beidseits des Sondergebietes ist für nicht störende, wenig empfindliche Nutzung ($\hat{=}$ MI) vorgesehen. Für den Fall einer empfindlichen Nutzung ist zwischen den Sportanlagen und der Südtangente ein Lärmschutzwall zu errichten. Die zulässige Geschoßflächenzahl für das Sondergebiet beträgt 1,0.

5. Umwelt, Gesundheit

Nach der Nichtabsiedlung des Betonwerkes Zapf ist es vorrangige Aufgabe des Verfahrens, Maßnahmen vorzusehen, die den Belangen des Umweltschutzes Rechnung tragen und daß durch entsprechende Festsetzungen die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet nach dem Grad ihrer Störanfälligkeit gegenüber den vom Industriebetrieb herrührenden Immissionen räumlich gegliedert wird.

Damit durch die Nachbarschaft des Industriebetriebes, von dessen Anlagen starke Belästigungen - insbesondere Geräusche und auch Staub - ausgehen, die Funktion und die Entwicklungsfähigkeit der angrenzenden Teile des Sondergebietes nicht in Frage gestellt werden, sind die unter 4.2 vorgesehenen Zwischenzonen angeordnet. Bei Annahme, das Sondergebiet planungsrechtlich einem WA gleichzusetzen, unterscheiden sich die Planungsrichtpegel der angrenzenden Bereiche entsprechend der Vornorm DIN 18005 nur um 5 dB (A): SO zul. 55/40 dB (A); Zwischenzone = MI 60/40 dB (A); Zwischenzone = GE 65/50 dB (A); Fa. Zapf = GI 70/70 dB (A).

Da derzeit auch die Aufstellung des Bebauungsplanverfahren Nr. 6/78 Bereich Nürnberger-/Universitätsstraße ansteht und hierbei die Schallemissionen des Werkes als auch der angrenzenden Verkehrswege eine bedeutsame Rolle spielen, hat die Stadt Bayreuth eine schalltechnische Stellungnahme in Auftrag gegeben.

Diese schalltechnische Stellungnahme der Fa. Franken-Consult vom 11.08.83 mit Erweiterungen vom 08.09.83 und 05.12.83 sind Bestandteil dieser Begründung. Zu untersuchen war, welche Schalleistungspegel von der Fa. Zapf unter Berücksichtigung der derzeitigen Bebauung und möglicher Firmenerweiterungen noch zulässig sind.

Bei Berücksichtigung der teilweise schon vorhandenen und geplanten Lärmschutzanlagen (Wälle und Lärmschutzwand) beidseits der Universitätsstraße als Schallschutz gegen Verkehrs- und Industrielärm sowie der geplanten Beschränkungen der Überbauung des Betonwerkes Zapf entsprechend der schalltechnischen Festlegungen ergeben sich geringfügige Überschreitungen. Nur im Bereich östl. GW 1 - Ort 7 des Gutachtens - ergibt sich daraus die Auflage zum vorsorglichen Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 1 bis 2, obwohl diese Überschreitungen - max. 1,9 dB (A) - nur im ungünstigsten Fall einer geschlossenen Bebauung an der westl. Baugrenze des Betriebsgeländes der Fa. Zapf auftreten würden. Außerhalb der Gebäude können die Überschreitungen hingenommen werden.

Von den Anlagen im Sondergebiet dürfen ebenfalls keine Störungen oder Belästigungen ausgehen, die nach der Eigenart des Sondergebietes im Sondergebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, d. h. an der Grenze zum WR/Birken darf der Planungsrichtpegel von 50/35 dB (A) nicht überschritten werden, während zum Verflechtungsbereich (MI) 60/45 dB (A) einzuhalten sind.

6. Abwägung und Realisierung

Durch die heutigen Entwicklungstendenzen und den bisher getroffenen Entscheidungen ist erkennbar, daß die früher erwünschte städtebauliche Qualität der im Osten an das Universitätsgebiet angrenzenden Gebiete nicht mehr erreichbar ist. Ausschlaggebend hierfür war die nicht vorhersehbare Nichtabsiedlung der Fa. Zapf aus finanziellen Gründen.

Im Rahmen des Interessenausgleichs ist nunmehr anzustreben, daß die Universität einen ungestörten Lehr- und Forschungsbetrieb durchführen kann und die Fa. Zapf Entwicklungsmöglichkeiten für weitere Industrie- und Gewerbeanlagen unter Berücksichtigung der nachbarschutzrechtlichen und schallschutztechnischen Bestimmungen hat.

Grundsätzlich gilt, daß in Bereichen, in denen Baugebiete von unterschiedlicher Qualität und unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammentreffen, die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet ist.

Folgende Konfliktpunkte sind im Verfahren zu bewältigen bzw. zu mindern:

Problempunkt 1: Nachbarschaft Hochschulgelände/Betonwerk Zapf

Problempunkt 2: Verkehrslärm Universitätsstraße.

Damit eine ordnungsgemäße Abwägung gewährleistet ist, war es erforderlich, zusätzlich zu den 7 bis 10 m hohen Lärmschutzwällen entlang der Universitätsstraße räumliche Gliederungen in Form von Zwischenzonen nach dem Grad ihrer Störanfälligkeit gegenüber der von der Fa. Zapf herrührenden Immissionen einzuplanen (s. 5.). Um auch die nachbarschädlichen Auswirkungen durch hinreichend wirksame, planerisch abgesicherte Maßnahmen auf ein zumutbares Maß zu verringern, war die Einholung einer schalltechnischen Stellungnahme geboten. Ermittelt wurden die vorhandenen und etwa noch zu erwartenden Emissionen. Die Auswertung zeigt, daß durch eine 50 %ige Überbauung der Fläche innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen der Fa. Zapf - was bei den umfangreichen, erforderlichen Lagerflächen realistisch ist - die vorgesehenen Richtwerte nahezu erreicht sind. Die geringfügigen Überschreitungen sind tolerierbar.

7. Flächen, Kosten

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches umfaßt eine Fläche von ca. 117,3 ha, davon fallen ca. 7,7 ha auf öffentliche Straßen, Wege und Grünflächen. Das Nettobauland = Sondergebiet beträgt somit ca. 109,6 ha.

Die Baukosten der Südtangente betragen ca. 3,5 Mill. DM. Die beihilfefähigen Kosten sind mit 3,4 Mill. DM veranschlagt.

8. Rechtsgrundlagen

Die Festsetzungen erfolgen nach dem Bundesbaugesetz (BBauG), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Bayer. Bauordnung (BayBO) und dem Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Stadtplanungsamt:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dohmann'. The signature is written in a cursive style with a large, sweeping initial 'D'.