

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan Nr. 14/79 (Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/70 a)

#### "Zwischen Stolzingstraße und Bahnlinie Bayreuth - Neuenmarkt/Wirsberg"

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

### 1.1. Anlaß und Verfahrensgang:

Die nördlich der Wundersgutstraße gelegene Freifläche von rund 1,6 h war durch Bebauungsplan (Nr. 3/70 a) bislang als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" und "Kindertagesstätte" festgesetzt. Der selbe Bebauungsplan setzt weiterhin für den Teilbereich zwischen der verlängerten Furtwänglerstraße und der Bahnlinie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz/Spielanlage" und "Sportanlage" fest.

Die Bedarfssituation und die städtebauliche Zielsetzung hat sich für die genannten Teilbereiche geändert, so daß der Stadtrat in seiner Sitzung am 28.06.1989 einem Parallelverfahren zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (Nr. 2) bei gleichlaufender Neuaufstellung eines Bebauungsplanes (Nr. 14/79) zustimmte. Den betreffenden Bauleitplanentwürfen stimmte der Stadtrat in gleicher Sitzung inhaltlich zu. Den Beschluß, hier einen Bebauungsplan aufzustellen, hatte der Stadtrat schon im Jahre 1979 gefaßt. Wegen mangelnder Erfordernis in der Folgezeit und unter Berücksichtigung der damaligen Belange der Grundstückseigentümer konnte das Bebauungsplanverfahren bis heute nicht zum Abschluß gebracht werden.

Zur Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lagen der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 2 vom 12.06.1989 sowie der Bebauungsplanentwurf Nr. 14/79 vom 13.06.1989 in der Zeit vom 02. Okt. bis einschließlich 27. Okt. 1989 öffentlich zur Einsicht auf. In dieser Zeit wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Aufstellung der Bauleitpläne beteiligt. Die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen führten zu einer Änderung des Planinhaltes, bzw. der Aufteilung des geplanten allgemeinen Wohngebietes.

Aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 20.12.1989 (Auslegungsbeschluß) lagen der Flächennutzungsplanänderungsentwurf Nr. 2 und der Bebauungsplanentwurf Nr. 14/79 gemäß § 3 (2) in der Zeit vom bis öffentlich aus.

Am                    beschloß der Stadtrat die Wirksamkeit der Flächenutzungsplanänderung Nr. 2 sowie den Bebauungsplan Nr. 14/79 als Satzung (§ 10 BauGB).

Mit Bescheid der Regierung von Oberfranken vom                    Nr.  
wurde die Flächennutzungsplanänderung Nr. 2 genehmigt.

Mit Schreiben der Regierung von Oberfranken vom                    Nr.  
wurde das Anzeigeverfahren § 11 (3) BauGB abgeschlossen.

Mit dem Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bayreuth vom  
Nr.                    wurde die Flächennutzungsplanänderung wirksam, bzw.  
trat der Bebauungsplan in Kraft (§§ 6 (5) bzw. 12 BauGB).

## **1.2. Geltungsbereich:**

Den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hatte der Stadtrat erstmalig am 24.09.1980 festgelegt. Mit Beschluß vom 28.06.1989 wurde der Geltungsbereich nach Norden (Fußwegverbindung zum Wendeplatz Stolzing- Seitenstraße) geringfügig erweitert. Von dieser Erweiterung sind die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 4375 und 4366, Gemarkung Bayreuth, in Teilflächen betroffen.

Das Plangebiet befindet sich - grob gesehen - in Nord/Süd-Richtung zwischen dem Opelsgut und der Wundersgutstraße, bzw. zwischen dem Bahnübergang Industriegebiet/Schupfenschlag und dem Wendeplatz Furtwänglerstraße, in Ost/West-Richtung zwischen der Bahnlinie und der verlängerten Furtwänglerstraße bzw. der Stolzingstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet nunmehr ganz oder teilweise (TF) die nachfolgend aufgeführten Grundstücke der Gemarkung Bayreuth mit den Flurnummern:

2459/2 TF, 2459/9 TF, 2487/1, 2488, 2488/1, 2489, 2490, 2491, 4366 TF, 4375 TF, 4378, 4378/1, 4378/2, 4378/3, 4378/4, 4378/5, 4378/6, 4378/7, 4379/28, 4379/39, 4385/6 TF, 4394/13;

## **2. Vorhandene Bauleitplanung**

### **2.1. Flächennutzungsplan:**

Laut wirksamen Flächennutzungsplan vom 1978:  
Gemeinbedarfsfläche, Grünfläche, landwirtschaftliche Nutzfläche.  
(siehe hierzu Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 2)

### **2.2. Bebauungsplan:**

Bis zum Inkrafttreten dieses Bebauungsplans gelten für das Plangebiet die Festsetzungen des älteren Bebauungsplanes Nr. 3/70 a.

Dieser wird durch die Neuplanung in einem Teilbereich geändert. In dem betreffenden Teilbereich galten bis dahin die folgenden Festsetzungen:

**2.21 Art der baulichen Nutzung:**

Nördlich der Wundersgutstraße:  
ca. 1,6 ha Fläche für den Gemeinbedarf (Schule, Kindertagesstätte)  
Daneben:  
Landwirtschaftliche Nutzfläche

Zwischen der verlängerten Furtwänglerstraße und der Bahnlinie:  
Grünfläche (Sportplatz/Sportanlagen, Bolzplatz, Kinderspielplatz).  
Für die hier seinerzeit festgelegten Sportanlagen gibt es heute keinen Bedarf mehr.

**2.22 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen:**

Derartige Festsetzungen sind in dem geänderten Teilbereich nicht vorhanden.

**2.23 Verkehrsflächen:**

Festgesetzt waren die vorhandenen Verkehrsflächen: Stolzingstraße, Wundersgutstraße, Furtwänglerstraße sowie eine Fußwegverbindung von der Wundersgutstraße zur Furtwänglerstraße. Diese Verbindung entfällt zu Gunsten des geplanten Fußweges gemäß Abschnitt 4.1.

### **3. Bestand im Geltungsbereich:**

#### **3.1. Gelände:**

Das Gelände nördlich der Wundersgutstraße steigt - von West nach Ost gesehen - erst leicht an und fällt dann unweit der verlängerten Furtwänglerstraße bis auf deren Niveau steil ab. Der Höhenunterschied beträgt ca. 13 m. (siehe auch Schnittdarstellung als Anlage zum Bebauungsplan)

#### **3.2. Gebäude/Eigentümer, Bewuchs:**

Im Geltungsbereich liegt - von der Stolzingstraße aus erschlossen - das Anwesen "Zentrum für Heimdialyse". Diese vorhandene Nutzung entspricht der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf.

Im Bereich zwischen der verlängerten Furtwänglerstraße/Schupfenschlag und der Bahnlinie gibt es vereinzelt Privatgärten und Gartenhäuschen.

Die übrigen Freiflächen sind Wiesen und Felder.

### **4. Planinhalt**

#### **4.1. Erschließung:**

Haupterschließungsstraßen für das Baugebiet sind vorhanden. Die nördliche Bauzeile soll über einen privaten Wohnweg an die Stolzingstraße angeschlossen werden.

Die geplanten Fußwege verbinden die nördliche Hussengut-Siedlung mit dem geplanten Kinderspielplatz und der Wundersgut-Siedlung sowie mit dem geplanten Bolzplatz an der verlängerten Furtwänglerstraße und indirekt mit dem Industriegebiet West.

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

Da der seinerzeit festgelegte Standort für eine Schule östlich der Stolzingstraße nicht mehr gebraucht wird, soll die dort bislang festgesetzte Gemeinbedarfsfläche um einen entsprechenden Teil reduziert werden. Die freigewordene Fläche soll zu einem allgemeinen Wohngebiet umgewandelt werden. Zulässig und Gebäude in offener Bauweise erdgeschoßig mit Satteldach.

Zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem vorhandenen Zentrum für Heimdialyse im Norden sind noch rund 2 600 m<sup>2</sup> Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte eingeplant. Östlich davon soll ein Kinderspielplatz entstehen. Der Kinderspielplatz dient der umgebenden Wohnbevölkerung; die Kindertagesstätte hat eine stadtteilbezogene Funktion.

Der Bereich zwischen dem Erdwall und der verlängerten Furtwänglerstraße soll weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, bzw. als Wiese bestehen bleiben.

### **4.3. Immissionsschutz, Grünplanung:**

#### **4.3.1 Lärmschutzwall:**

Der vom Industriegebiet West emittierte Lärm kann im Extremfall das geplante Wohngebiet (WA) beeinträchtigen, d. h., der zulässige Immissionsrichtwert wird bei Einsetzen der im Industriegebiet möglichen und auch zulässigen Lärmintensität überschritten. Ausgehend von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel im Industriegebiet von 55 dB(A) kann mit Hilfe des geplanten Lärmschutzwalles eine Minderung des Schallpegels im WA erreicht werden, so daß hier der zulässige Immissionsrichtwert auch zur Nachtzeit eingehalten wird.

Für den Wall wurde überschlägig eine Pegelminderung von 5 dB(A) bei einer Wallhöhe von max. 4 m ermittelt. Der zulässige Immissionsrichtwert für das WA liegt nachts bei 40 dB(A). Dieser Wert wird aufgrund der Schirmwirkung des Walls i. V. m. der Entfernung zum Industriegebiet eingehalten.

#### **4.3.2 Immissionsschutzpflanzung, Bäume, Sträucher, Bolzplatz:**

Die einzelnen Baumpflanzungen sind städtebaulich-landschaftsgestalterische Maßnahmen.

Der Bolzplatz an der verlängerten Furtwänglerstraße/Schupfenschlag dient der Nutzung durch die umliegenden Wohngebiete. Es ist über die geplante Fußwegverbindung mit dem Bereich Wohnsiedlung Hussengut verknüpft.

Der Bereich zwischen der verlängerten Furtwänglerstraße und der Bahnlinie bleibt Grünland. Eine immissionsempfindliche Nutzung, wie z. B. Wohnen, darf hier wegen des benachbarten Industriegebietes nicht vorgesehen werden. Um eine bessere Abschirmung der Wohnbereiche westlich des Industriegebietes zu erreichen sowie aus allgemeinen Gründen der Stadtgestaltung und Stadthygiene (Luftreinhaltung, Sauerstoff, Wasserhaushalt etc.) sollen hier Bäume angepflanzt werden. Im Interesse einer bereits teilweise vorhandenen privatgärtnerischen Nutzung, bzw. unter Berücksichtigung der Belange der Grundstückseigentümer dürfen dies auch Obstbäume sein. Die vorhandene privatgärtnerische Nutzung darf beibehalten werden. Der dortige Baumbestand genügt der Festsetzung des Bebauungsplanes.

#### **4.4. Kosten:**

Die Erschließungsstraßen (Stolzingstraße, Wundersgutstraße) sind fertiggestellt. Der Bau der Fußwege erfordert einen Kostenaufwand von ca. 100 000,-- DM.

**5. Rechtsgrundlagen:**

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 01.1990 (BGBl. I S. ) und der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132 - 1 - I) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).

Stadtplanungsamt:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Müller', is written over the printed text 'Stadtplanungsamt:'. The signature is fluid and cursive.