

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8/76

"Meyernberg-Schmatzenhöhe"

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1. Veranlassung und Planziele

Am 30. Mai 1979 beschloß der Stadtrat, für die im wirksamen Flächennutzungsplan von 1978 dargestellte Siedlungserweiterung einen Bebauungsplan aufzustellen.

Planziel ist die i. d. R. erdgeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.

1.2. Verfahrenshinweise und Sonstiges

In den folgenden Jahren gab es dann Bestrebungen seitens Wohnungsbaunternehmern und Bauträgern, hier mehrgeschossige Miet- und Eigentumswohnungen, also Geschoßwohnungsbau wie in der Nachbarschaft bereits vorhanden, vorzusehen.

Der zwischenzeitlich eingetretene Wandel des Kaufinteresses künftiger Bauwerber und Bauherren korrigierte aber die Marktchancen wieder zugunsten des ursprünglichen Planzieles einer aufgelockerten, offenen Bauweise mit Ein- oder Zweifamilienhäusern.

Im Laufe des Jahres 1986 entwickelte sich dann aus verschiedenen Vorentwürfen die Grundlage der heutigen Planung. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBauG konnte für den städtebaulichen Vorentwurf vom 1. bis 10. Dez. 1986 durchgeführt werden. Der Entwurf des Bebauungsplanes lag dann vom 21. April bis 21. Mai 1987 nach § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich aus.

1.3. Planunterlagen und räumliche Geltung, Topografie

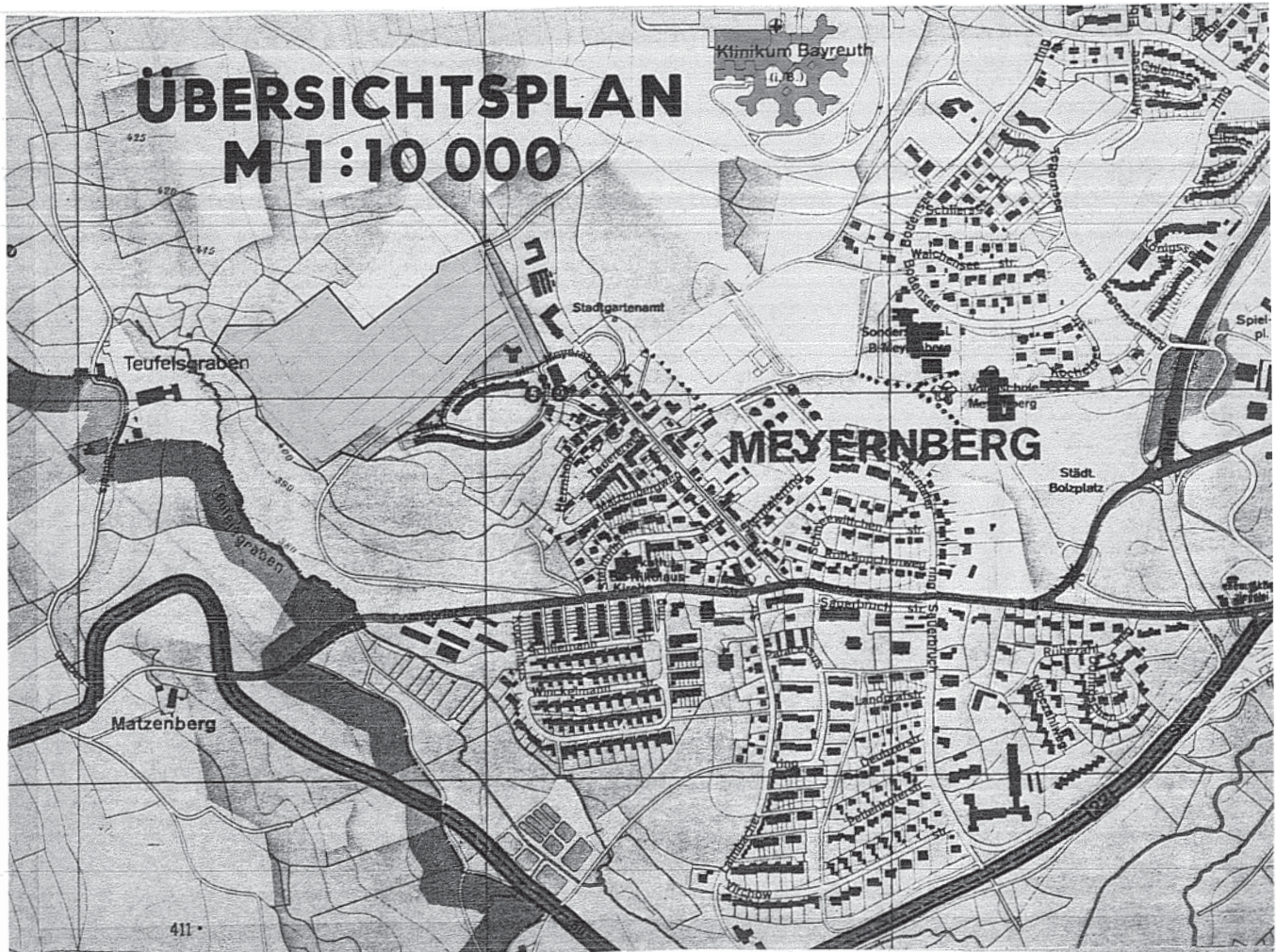
Der Bebauungsplan liegt im Bereich der amtlichen Flurkarten Nord-West 86.-2.3, 2.4, 2.8 und 2.9 bzw. der früheren Sonderkarte 1 Bayreuth.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält folgende Flurstücke aus der Gmkg. Meyernberg: Fl.Nrn. 90 TF (TF = Teilfläche), 92 TF, 93, 94, 95, 96, 96/2, 96/3, 97/6 TF, 97/8 TF, 97/9, 97/10 TF, 98, 99, 100, 101 und 102 TF.

Aus der Gmkg. Oberpreuschwitz sind die Flurstücke Nr. 421 TF, 425 TF, 471 TF und 472 TF vom Bebauungsplanverfahren betroffen.

Das Plangebiet liegt auf einem Ausläufer der Hochebene der Fränkischen Alb zum Bayreuther Talkessel. Es liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 420 m über NN.

Der Übersichtsplan zeigt die Lage des Plangebietes im Stadtteil Meyernberg nördlich der Erbkönigstraße.



2. Vorhandene Bauleitplanung

Für den überwiegenden Bereich des Bebauungsplangebietes bestehen bislang keine rechtskräftigen planungsrechtlichen Festsetzungen oder Bindungen. Lediglich für das Grundstück Fl.Nr. 97/9 – ein 5-geschossiges Mietwohnhaus der Gewog und eine Garagenanlage nördlich der Erbkönigstraße – besteht eine Überschneidung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4/63 "Bereich nordwestlich von Meyernberg" (Inkrafttreten am 20.11.1964).

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht i. w. dem wirksamen Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) der Stadt Bayreuth und ist damit aus ihm entwickelt (Stllgn. Reg. v. Ofr. vom 21.05.1987).

Der Flächennutzungsplan stellt die Siedlungserweiterungsfläche als Reines Wohngebiet (WR) dar und sieht eine Kleingartenanlage als Übergang zur freien Landschaft (landwirtschaftliche Nutzfläche und Wald) vor. Im Planausschnitt ist der Bebauungsplanbereich rot eingezeichnet.

Der bisherige Bebauungsplan 4/63 wird im Überlappungsbereich durch den neuen Bebauungsplan 8/76 ersetzt.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Durch einen ca. 15 - 20 m breiten öffentlichen Baum- und Hecken-gürtel trägt der Bebauungsplan den hier vorkommenden größeren Windbelastungen Rechnung und schafft damit einen besseren Übergang zur freien Landschaft (überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen). Auf der Westseite übernimmt diese Funktion die Kleingartenanlage, bei der großer Wert auf eine starke Durchgrünung mit Obstbaum - Hochstämmen (alter lokaler Sorten) gelegt wird. Im Wohngebiet werden ebenfalls durch Bäume Akzente gesetzt bis hin zu einem "Dorfplatz". Dabei gelten alle durch Planzeichnung dargestellten Bäume und Hecken als festgesetztes Pflanzgebot (Anteil der Laubgehölze 90 %). Der Baumbestand ist durch schwarzen Punkt kenntlich gemacht Ausnahme Signatur "Wald".

~~Die dargestellten straßenbegleitenden Bäume sind - auch wenn sie auf privaten Grundstücken zu pflanzen sind - Bestandteil der Erschließungsanlage und werden vom Träger der Erschließungsmaßnahmen gepflanzt und ebenfalls gemäß BBauG bzw. BauGB umgelegt. PL-15. JULI 1988 Koller~~

Bei der Durchführung der Baumpflanzungen ist gemäß Auflage der Bundespost darauf zu achten, daß Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost erforderlich.

3.2. Erschließung, Verkehr, Versorgung

Das Straßennetz hat einen relativ geringen Flächenbedarf. Es ist als verkehrsberuhigte Zone geplant. Durch einen entsprechend sparsamen Ausbau soll dem Autofahrer auch ohne Aufstellen sonst üblicher Zonenbeschränkungsschilder zu einem geschwindigkeitsangepaßtem Fahrverhalten verholfen werden.

Neben der Erhöhung des Wohnwertes dienen die fußläufigen Verflechtungen auch der Führung der notwendigen Hauptwasserleitungen zur Erbkönigsstraße.

Aufgrund der Höhenlage besteht nur ein geringer Wasserdruck. Eine druckverlustarme Planung und Ausführung der Rohrinstitution in den Häusern ist daher Auflage seitens der Stadtwerke Bayreuth, Abt. Wasserversorgung (z. B. keine Druckspüler).

Im Hinblick auf das benachbarte Klinikum Bayreuth, der topografischen Lage des Baugebietes und der vorherrschenden Windrichtung West (50,8 %) erhält die Siedlung ein öffentliches Gasnetz. Es wurde von einem Anschlußzwang abgesehen, gleichwohl wird der Energieträger Gas allen Beteiligten als sauberste Primärenergie nachdrücklich empfohlen.

3.3. Bauliche und sonstige Nutzung

Die Planung enthält 23 Einzelhäuser und 8 Doppelhaushälften. Gemäß § 3 Abs. 4 Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, daß nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind. Eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 Bundesbaugesetz ist nur für die mit einem Stern gekennzeichneten Baurechte – ausdrücklich – vorgesehen, als eben- solche ausdrückliche Ausnahme sind auch Dachgauben als Einzelgauben bei stehendem Fensterformat vorgesehen.

Im Bereich der GEWOG-Grundstücke wurden zusätzliche Flächen für Stellplätze und Garagen geschaffen. Daneben dient eine Baumreihe zur Abschirmung, um das Gegenüber der ein- bzw. zweigeschossigen Neubauten zu dem 5-geschossigen Punkthaus der GEWOG zu mildern. Insgesamt ist die Neuplanung auf möglichst großen Wohnwert (Besonnung, Nachbarschaften, Verkehr) ausgelegt worden.

3.4. Kleingartenanlagen

Der Bebauungsplan enthält nur die knappe Hälfte der im Flächennutzungsplan dargestellten Kleingartenflächen. Es zeigte sich im Verfahrensverlauf, daß es für die Verwirklichung günstiger ist, die Kleingartenanlage in zwei Bauabschnitte aufzuteilen. Hierbei spielen die Grundeigentumsverhältnisse ebenso wie nahegelegene städtische Grundstücke eine wichtige Rolle (Kleingartenkommission/Bundeskleingartengesetz).

Die Planung der Kleingartenanlage und die Parzellenaufteilung erfolgen durch den Stadtverband der Kleingärtner in enger Abstimmung mit dem Baureferat entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

3.5. Planverwirklichung und Kosten

Für eine kurz- oder mittelfristige Verwirklichung des Bebauungsplanes bestehen aufgrund der konkret geäußerten Absichten eines Bauträgers sowie der Veräußerungsbereitschaft der verschiedenen betroffenen Grundeigentümer gute Chancen. Voraussetzung hierzu sind aber auch die künftigen haushaltsmäßigen Möglichkeiten des Stadtrates, entsprechende Mittel zur Erschließung bereitstellen zu können.

Diese Erschließungskosten wurden nach einer Schätzung des Tiefbauamtes vom 04.12.1986 mit ca. 0,5 Mio. DM beziffert. Aufwendungen für die Kleingartenanlage sind hierzu nicht enthalten. Die zusätzlichen Grünplanungen sind ebenfalls noch nicht enthalten. Hier werden die Kosten je nach Aufwand zwischen 50 000,-- und 100 000,-- DM liegen.

4. Rechtsvorschriften

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage des Bundesbaugesetzes - **BBauG** - in seiner Neufassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. S. S. 949) und das ab 1. Juli 1987 geltenden neuen Baugesetzbuches - **BauGB** - i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253). Außerdem liegen zugrunde die Baunutzungsverordnung - **BauNVO** - in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763), die Planzeichenverordnung 1984 - **PlanzV 81** - vom 30.07.1981 (BGBl. I. S. 833), die Bayerische Bauordnung - **BayBO** - in der Neufassung vom 02.07.1982 (GVBl. S. 449) sowie die Richtlinien für die Anlagen von Straßen - **RAS** - der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Stadt Bayreuth
Stadtplanungsamt



Dipl.-Ing. Dohrmann
Bauoberrat

Nachtrag zur Begründung:

Der Stadtrat hat am 20.7.1988 in Ergänzung des Satzungsbeschlusses vom 29.7.1987 beschlossen, die unter 3.1 Absatz 2 erwähnte Festsetzung bezüglich der Kostenumlegung straßenbegleitender Bäume wieder aus dem Bebauungsplan Nr. 8/76 zu streichen.

Bayreuth, am 30. AUG. 1988

Stadtplanungsamt

i.A. Koller