

**B E G R Ü N D U N G****des Bebauungsplanentwurfes Nr. 8/75****"Oberkonnersreuth Nord - Teilbereich südlich der Fraunhoferstraße"****1. Erfordernis der Planaufstellung:****1.1. Veranlassung und Planziele:**

Die Stadt Bayreuth ist bestrebt, durch Ausweisung neuer Baugebiete den anstehenden Wohnungsbedarf zu decken. Vorrangig sind bei dieser städtebaulich wichtigen Aufgabe, die Gebiete zu entwickeln, die nach dem wirksamen Flächennutzungsplan bereits für Wohnbauflächen vorgesehen sind.

Ziel des anstehenden Verfahrens ist eine geordnete und qualitativ anspruchsvolle Weiterentwicklung des Stadtteiles Oberkonnersreuth. Bei der Planung und Realisierung der Universität wurde ein hohes Maß an Qualität dadurch erreicht, daß auch auf die Durchgestaltung der inneren und äußeren Freiräume besonderer Wert gelegt wurde. In gleicher Weise gilt dies für die Planung des Stadtteiles Oberkonnersreuth mit unmittelbarer Umgebung. Dieser Bereich liegt seit 10.01.1989 nicht mehr innerhalb des festgesetzten städtebaulichen Entwicklungsbereiches.

**1.2. Verfahrensgang:**

Bereits am 17.12.1975 hat der Stadtrat zur Sicherstellung einer geordneten Entwicklung das Bebauungsplanverfahren Nr. 8/75 eingeleitet. Ein Teilbereich im Norden und Westen wurde aus dem Geltungsbereich ausgeklammert und als gesondertes Verfahren Nr. 8/75 a am 05.12.1980 rechtskräftig.

Mit dem Einleitungsbeschluß des Stadtrates am 27.09.1989 zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 46 wurde das Verfahren wieder fortgesetzt. Gleichzeitig wurde der Änderungsbeschluß bezüglich Neufestlegung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes Nr. 8/75 gefaßt.

Die Bekanntmachung der Aufstellungs- und Änderungsbeschlüsse sowie die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Amtsblatt Nr. 24 der Stadt Bayreuth am 13.10.1989. Die Planentwürfe lagen mit dem Veröffentlichungstext in der Zeit vom 16.10. - 10.11.1989 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.

Bedingt vor allem durch die Vielzahl der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen, größtenteils völlig diametral, war es erforderlich, den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung geringfügig, den Bebauungsplanentwurf der Architekten Resch/Stiefler völlig zu überarbeiten.

Den Zustimmungsbeschluß faßte der Stadtrat am 28.11.1990. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des geänderten Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 21.01. bis einschließlich 21.02.1991 (Amtsblatt Nr. 1 vom 11.01.1991).

Nach nochmaliger Änderung stimmte der Stadtrat am 26.06.1991 der Planung mit dem geänderten Geltungsbereich zu und beschloß die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes vom 25.06.1991 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB. Diese erfolgte in der Zeit vom 16.09. bis einschließlich 16.10.1991 (Amtsblatt Nr. 20 vom 06.09.1991). Der Satzungsbeschluß ist für den 28.11.1991 vorgesehen.

### 1.3. **Geltungsbereich:**

Die genaue Abgrenzung ist im Planentwurf vom 25.06.1991 dargestellt. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden von der Fraunhoferstraße, im Osten von der Bahntrasse Schnabelwaid - Bayreuth, jedoch im Abstand von 20 m ab Mitte Bahngleis östlich, im Süden von den bebauten Grundstücken der bestehenden Siedlung Oberkonnersreuth und im Westen von der Talaue des Sendelbaches und Tapperts.

Folgende Flurnummern liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes (TF = Teilfläche):

53/2 TF, 53/13, 60 TF, 61, 61/29, 61/30, 63/2, 63/3, 63/7, 63/8, 63/9, 63/10, 64, 64/3, 64/4, 64/5, 64/6, 64/7, 66 TF, 84 TF, 5 TF, 7 TF und 63 TF der Gemarkung Oberkonnersreuth.

## 2. Vorhandene Bauleitplanung:

### 2.1. Vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan:

Das anstehende Bebauungsplanverfahren Bedarf der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes. Gemäß § 8 (3) BauGB wird aufgrund der Änderungen ein Parallelverfahren durchgeführt.

### 2.2. Verbindlicher Bauleitplan - Bebauungsplan:

Im Geltungsbereich befinden sich keine verbindlichen Festsetzungen. Im Norden grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 8/75 a an.

## 3. Bestand im räumlichen Geltungsbereich:

### 3.1. Natürliche Gegebenheiten:

Das Gelände fällt vom Ende der Sandleite nach Norden und vor allem nach Westen bis in die Talaue ab. Der Hochpunkt liegt bei ca. 377 m über NN; der Tiefpunkt bei ca. 353 m über NN. Die Bahntrasse liegt im nördlichen Bereich knapp über der Geländeoberfläche, im südlichen Bereich in einem ca. 2 m tiefen Einschnitt.

Das Gelände wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Fraunhoferstraße stehen bereits erdgeschossige Wohnhäuser und ein nicht störender Gewerbebetrieb. An der Bahnlinie steht ein früheres Bahnwärterhaus.

Erhaltenswerter Baum- und Strauchbestand besteht östlich des Sendelbach-/Tapperttales.

### 3.2. **Besitz- und Eigentumsverhältnisse:**

Die großen landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen nur zwei Eigentümer auf. Die Stadt Bayreuth besitzt dort keine Grundstücke.

## 4. Planinhalt:

### 4.1. **Erschließung, Verkehr, bauliche und sonstige Nutzungen:**

Vorrangig ist die Ausbildung eines überwiegenden verkehrsberuhigten Wohngebietes ohne Durchfahrtscharakter. Die öffentliche Erschließung übernimmt eine von Norden kommende, an die Filchnerstraße angebundene ring- bzw. "pilzförmige" Wohnsammelstraße. Niveaugleich sind neben der 5,50 m breiten Straße bedseits 1,50 m breite Gehbereiche angeordnet. Inseitig dieser Straße sind ringsum in kleineren, 2 m breiten Grünbereichen Einzelbäume mit dazwischen liegenden Parkboxen vorgesehen. Westlich und südlich wird diese Ringstraße von 2-geschossigen Reihenhäusern bzw. Wohnblocks mit Miet- und Eigentumswohnungen gesäumt. Nördlich bilden eingeschossige Wohnhäuser den Anschluß an die vorhandenen Häuser der Fraunhoferstraße.

Abgeschirmt durch den 5 m hohen bepflanzten Lärmschutzwall zur Bahnlinie reihen sich östlich im allgemeinen Wohngebiet die lärmabgewandte erdgeschossige Atriumbebauung (Pulldach, Dachneigung 18<sup>0</sup>) - zusätzlich erschlossen durch eine kurze, 4,50 m breite Stichstraße - und die allseitig eingegrünte und sicher eingefriedete Kinderspielanlage an. Das zum Wohnhaus umgebaute alte Bahnwärterhaus genießt Bestandsschutz.

Der im Norden des Geltungsbereich liegende, südlich Grundstücksteil der Blumengroßhandlung (Fl. Nr. 63/9 4/10) wird entsprechend seiner jetzigen Nutzung in das südlich angrenzende Mischgebiet einbezogen.

Ebenfalls im Schutz des Lärmwalles liegt der Standort für Schule und Kindergarten mit entsprechenden Freiräumen sowie ein Ladenkomplex (Satteldach, Dachneigung  $28^{\circ}$ ) mit vorgelagerten Parkmöglichkeiten. Erreichbar sind diese zum gesamten Ortsteil zentral gelegenen Einrichtungen nicht nur über die geplante Erschließungsspanne vom Norden her, sondern auch vom Süden über die ausgebaute Sandleite, die nunmehr mit einem großzügigen, bepflanzten Wendeplatz ihren Abschluß findet. Mittig sind Parkmöglichkeiten eingeplant.

Innerhalb des Erschließungsrings sind im Hinblick auf den allgemeinen Wohnungsmangel und auf kosten- und flächensparendes Bauen im Kernbereich verdichtete, zweigeschossige im allgemeinen Wohngebiet Bauformen ermöglicht. Eine vom Ring nach Westen abzweigende 4,50 m breite Wohnstraße mit ovalförmigem Abschluß verleiht diesem Quartier - unterstrichen durch große Grün- und Pflanzenbereiche - Qualität. Tiefgaragen und genügend oberirdische Stellplatzflächen dienen den künftigen Bewohnern als Parkraum. Eine in Verlängerung der schmalen Wohnstraße konzipierte Fuß- und Radwegeverbindung (Richtung westliches Wohngebiet/Talaue) rundet die Erschließung des Platzes ab. Der Bereich zwischen Ringstraße und verdichtetem Kernbereich wird teilweise durch locker angeordnete erdgeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung und durch zweigeschossige Solitärbaukörper mit max. 6 Wohneinheiten ausgefüllt.

Im westlichen Teilbereich des Bebauungsplanentwurfes sind in aufgelockerter Bauweise erdgeschossige Einzelhäuser im allgemeinen Wohngebiet um das gewählte Erschließungssystem angeordnet. Erreichbar sind die Häuser über eine von der Ringstraße nach Westen abzweigende schmale, 4,50 m breite Wohnstraße, die sich nach ca. 60 m nach Norden und Süden aufspaltet. Ovalförmige, teils bepflanzte und teils zum Parken geeignete Wendeplätze bilden jeweils den Straßenabschluß. Der in der Mitte des Teilbereiches liegende Fuß- und Radweg mündet in den Richtung Nord - Süd verlaufenden Weg entlang der Hangkante zur Talaue. Er mündet im Norden in den Fuß- und Radweg, der in Verlängerung der Fraunhoferstraße verläuft.

Drei zweigeschossige Häuser sind von diesem Weg erschlossen. Im Süden ist eine fußläufige Anbindung von der Talaue bis zur Gemeinbedarfsfläche am Ende der Sandleite berücksichtigt.

Die dem Siedlungsgebiet zugehörigen Gartengrundstücke können zu einem späteren Zeitpunkt vom Wendepunkt der geplanten Stichstraße, südwestlich abzweigend von der Ringstraße, durch Weiterführung der Straße erschlossen werden.

Die Mehrzahl der Häuser sind mit einem Satteldach mit 35 - 42° Dachneigung vorzusehen. Grundsätzlich ist im gesamten Neubaugebiet bei sich eignender Hanglage ein Untergeschoßausbau möglich (jedoch kein Vollgeschoß).

Der vorhandene Abwasserkanal (Ø 30 cm) an der Westkante des Geltungsbereiches ist entsprechend den Planfestsetzungen bei der Bebauung zu berücksichtigen.

Eine Busverbindung ist durch Einplanung von zwei Haltestellen berücksichtigt.

Die Entwurfsplanung läßt vor allem im westlichen Randbereich eine aufgelockerte Bebauung erkennen. Der verbleibende Grüngürtel an der steilen Hangkante leitet in die Talaue des Tapperts und Sendelbachs über.

Wert wird vor allem darauf gelegt, daß die nach allen Richtungen öffentlichen Weg- und Straßenflächen durchgrünt werden.

Insgesamt entstehen im Neubaugebiet ca. 340 Wohneinheiten. Die durchschnittliche Parzellengrößen für Einfamilien-Wohnhäuser beträgt ca. 600 m<sup>2</sup>.

Der künftige Bolzplatz wird in der Talaue des Sendelbach-Tappert-Tales landschaftsgerecht eingebunden (jetziger provisorischer Standort) und im Zuge eines neuen Bauleitplanverfahrens bzw. durch die Neuplanung des Wasserwirtschaftsamtes im Zuge eines wasserrechtlichen Verfahrens für den ökologischen Gewässerausbau im dortigen Bereich gesichert.

Zwei Trafostationen und ein Containerstandort für Abfallstoffe sind ausgewiesen.

#### 4.2. Eisenbahntrasse Schnabelwaid - Bayreuth:

Anlässlich einer gemeinsamen Besprechung wurde von Vertretern der Deutschen Bundesbahn verdeutlicht, daß für einen eventuellen Streckenausbau der nicht elektrisierten Hauptbahn noch keinerlei konkrete Planungen vorliegen bzw. bisher kein Auftrag aus politischen Kreisen vorhanden ist.

Ob bzw. inwieweit ein Streckenausbau im Rahmen einer denkbaren Diagonale Hof - Nürnberg im Zuge der Fortschreibung des Gesamtverkehrswegeplanes berücksichtigt werden kann und inwieweit - einen positiven Ausgang eines solchen u. a. verkehrswirtschaftliche Aspekte berücksichtigenden Abwägungsprozesses vorausgesetzt - ein Ausbau gerade an dieser Stelle das konzipierte Baugebiet tangieren würde, kann zur Zeit auch nicht annähernd abgeschätzt werden.

Seitens des Regionalen Planungsverbandes Oberfranken besteht die Absicht, ein entsprechendes Verkehrsgutachten in Auftrag zu geben, wobei eine Wertanalyse über eine Neutrassierung erstellt werden müßte.

Die gesamte Angelegenheit wird als finanzielles Problem des Bundes gesehen. Die Deutsche Bundesbahn ist allein nicht in der Lage, solch große finanzielle Mittel aufzubringen.

Um einer eventuellen Zweigleisigkeit in der Zukunft gerecht zu werden, wurde im Einvernehmen mit der Deutschen Bundesbahn analog der gesetzlichen Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes aus Planungssicherheitsgründen beidseitig der bestehenden Bahntrasse ein Bauverbotsstreifen von jeweils 20 m festgelegt, wobei die vorhandenen Zwangspunkte (Brücke Nürnberger Straße und Siedlung Oberkonnersreuth) berücksichtigt werden können.

5. Umwelt und Abwägung:

Die Grundsätze des § 31 (4 bis 6) BauGB sind bei der Aufstellung des Verfahrens beachtet. Bei der Wiederaufnahme des Verfahrens sind bestimmte Voraussetzungen vorausgegangen:

- dringender Wohnraumbedarf
- verkaufsbereite Grundstücksbesitzer der großen Flächen
- Nähe zur Universität und zur Innenstadt
- kurzfristige Realisierung.

Um im Neubaugebiet selbst und in den angrenzenden Wohn- und Lehrbereichen Beeinträchtigungen des Wohlbefindens von Menschen auszuschalten, wird entsprechend § 9 (23) BauGB der Einsatz fester Brennstoffe untersagt. Ausnahme: Zusatzöfen mit Holzbefuerung.

In Anlehnung an Erfahrungen aus anderen Neubaugebieten innerhalb des Stadtgebietes sind:

die Auswirkungen (Zusatzimmissionen) durch die Verwendung von flüssigen Brennstoffen (Heizöl EL) innerhalb des Neubaugebietes auf das nahe gelegene Kleinsiedlungsgebiet so gering, daß sie zwar rechnerisch ermittelt werden können, in der Praxis jedoch nicht nachweisbar sein werden. Bei Einsatz von festen Brennstoffen treten ebenfalls keine schädlichen Umwelteinwirkungen im nahe gelegenen Kleinsiedlungs- bzw. Dorfgebiet auf.

Das vorgenannte gilt grundsätzlich auch für die Auswirkungen auf das Neubaugebiet. Jedoch ist im Bereich des Neubaugebietes selbst bei Verfeuerung von festen Brennstoffen mit Beeinträchtigungen des Wohlbefindens von Menschen zu rechnen. Die Beeinträchtigungen resultieren jedoch ausschließlich aus Unzulänglichkeiten bei Bedienung der Kleinföhrung, Feuerführung, Brennstoffqualität usw.

Zweckmäßig ist in diesem Fall ein genereller Ausschluß von festen Brennstoffen für die Hauptwärmeerzeugung der Eigenheime. Ein Ausschluß von flüssigen Brennstoffen aus der Sicht des Immissionsschutzes ist nicht erforderlich. Von den festen Brennstoffen kann Holz in



den Zusatzöfen verfeuert werden, ohne daß schädliche Umwelteinwirkungen im Neubaugebiet selbst und im näheren Umfeld der Ortsbebauung entstehen.

Das neue Baugebiet ist aufgrund seiner topografischen und allgemeinen Lage mit Umweltproblemen belastet. (Lärm und Staub durch Autobahn, Hauptverkehrsstraßen, Eisenbahn, Betonwerk)

Der Bebauungsplan setzt unter den gegebenen Situation im einzelnen fest, daß bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen. Es ist daher die Errichtung und die Inbetriebnahme von Einzelfeuerungsanlagen, die mit festen Brennstoffen (ausgenommen Zusatzöfen für Holz) beschickt werden, verboten.

Schalltechnische Untersuchungen ergaben, daß zu Minderung der lärmintensiven Einwirkungen der nahegelegenen Eisenbahn und der übergeordneten Verkehrsstraßen Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Die schalltechnische Beratung der Fa. Franken - Consult vom 10.06.1991 mit Ergänzung vom 11.09.1991 sowie der Übersichtsplan mit Lärmpegelbereichen vom 11.09.1991 sind Bestandteile des Bebauungsplans Nr. 8/75 .

Zusammenfassend ergaben diese Untersuchungen, daß sich auf der Grundlage der Ist- und Prognosewerte mit Hilfe eines 5 m hohen, bepflanzen Lärmschutzwalles längs der Bahnlinie Schnabelwaid - Bayreuth für die Gebäude die Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet von 55/45 dB (A) überwiegend einhalten lassen.

Durch das Berechnungsmodell wurde eine fassadenweise Berechnung der Immissionspegel = maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 durchgeführt. Hieraus wird der entsprechende Lärmpegelbereich bestimmt.

Der von der Autobahn (A 9) ausgehende Lärm wurde nicht berücksichtigt. Im Hinblick auf den künftig 6-spurigen Ausbau werden ausreichend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen entstehen müssen. Ferner ist zu berücksichtigen, daß längs der Südtangente ebenfalls Lärmschutzmaßnahmen seitens der Stadt angestrebt werden. Somit wird diese positive Entwicklung in der Zukunft die schalltechnische Situation des Bebauungsplangebietes verbessern.

6. **Flächen, Kosten:**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 5,8 ha, davon sind ca. 2,9 ha öffentliche Straßen, Wege und Grünflächen vorgesehen.

Die Erschließungskosten wurden noch nicht ermittelt. Die notwendigen Mittel stehen im städtischen Haushalt 1991 noch nicht zur Verfügung.

Eine Vorfinanzierung der Baukosten zur Herstellung öffentlicher Erschließungsanlagen für einen ersten Teilbereich deutet sich jedoch an.

7. **Rechtsgrundlagen:**

Festsetzungen durch Zeichnung und Text gemäß Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) und der Bayerischen 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:

