

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 9/74 Schloß Birken

1. Erfordernis der Planaufstellung
 - 1.1 Die Erhaltung des unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen von Stein'schen Schlosses, welches in seiner Standsicherheit gefährdet ist, soll durch Aufteilung und Nutzung des Restgrundstückes als Bauland für Reihenhausbebauung ermöglicht werden. Die dezente Anpassung an den baulichen Bestand und die Ausweisung einer Kinderspielanlage für den Stadtteil Birken erforderte die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.
 - 1.2 Der Einleitungsbeschluß wurde vom Stadtrat in der Sitzung am 25. 9. 1974 gefaßt. Der vom Architekt des Eigentümers vom 30. 5. 1974 gestellte Antrag auf Vorbescheid wurde mit Schreiben vom 16. 12. 1974 zurückgezogen, da die Bebauung im vorliegenden Verfahren geklärt wird.
 - 1.3 Der Geltungsbereich verläuft an der Westseite beginnend entlang der Heinrich-von-Kleist-Straße, der Hegelstraße, der Birkenstraße und schließt sich dann mit der südlichen Grenzmauer des Schloßgrundstückes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 1821, 1821/46, 1821/49, 1821/50, 1821/51, 1821/52, 1821/53, 1822, 1823, 1828/29, 1830/2, 1839/10, 1853/8, 1871.

Ein Teil der Grundstücke sind im Erbbaurecht bis zum 31. 12. 1979 befristet vergeben und liegen im Eigentum der von Stein'schen Stiftung (Verwaltung Regierung von Oberfranken).

2. Vorhandene Bauleitplanung

2.1 Das Grundstück des Schlosses ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als private Parkanlage/gärtnerische Nutzfläche, und die nördlichen Grundstücke hin zur Hegelstraße als öffentliche Parkanlage (Grünfläche) ausgewiesen.

Die geplanten Nutzungsarten, allgemeines Wohngebiet und Grünfläche (Kinderspielfläche), stimmen mit dem Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes überein.

2.2 Für das genannte Gebiet existiert bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

3. Bestand im Geltungsbereich.

3.1 Das Gelände steigt von der nördlichen Ecke (Hegelstraße) von ca. 350 m zur südlichen Ecke hin (Birkenstraße) auf 356 m an.

Der reichlich vorhandene Baumbestand trägt entscheidend zur Kleinklimaverbesserung der Umgebung bei. Die charakteristische Parkerscheinung ist für das Stadtbild besonders wertvoll. Die große Linde auf Fl.Nr. 1822 (Stadt Bayreuth) an der nordöstlichen Grenzmauer des Schloßgrundstückes ist in der Liste der Naturdenkmale enthalten. Der Baumbestand ist deshalb durch die besonderen Festsetzungen des Bebauungsplanes geschützt.

3.2 Der bauliche Bestand im Geltungsbereich beinhaltet das zweigeschossige Schloßgebäude (1680 - 1690 erbaut) und zwei Wirtschaftsgebäude, umgeben von einer Sandsteinquadermauer. Diese stehen ebenfalls unter Denkmalschutz. Die 6 in Erbbau vergebenen Grundstücke sind mit kleinen eingeschossigen Massivhäusern, die als Behelfsheime genehmigt sind, bebaut. Die Erbbaurechte erlöschen Ende 1979. An der Hegelstraße unterhält das städtische E-Werk eine Trafostation.

Es sind im allgemeinen Satteldächer anzutreffen. In der Erscheinung tritt das Walmdach des Schlosses dominierend hervor.

Eine spürbare Steigerung der Verkehrsfrequenz der Birkenstraße, an die das Planungsgebiet über eine 5,5 m breite Erschließungsstraße angeschlossen ist, ist nicht zu erwarten.

3.3 Der Grundbesitz liegt zum Teil im Eigentum der von Stein'schen Stiftung und kann nach Ablauf der Erbbaurechte durch die Stadt erworben werden (siehe auch 1.3).

Das 0,97 ha große Grundstück des Schlosses befindet sich im Einzelbesitz, soll aber geteilt werden. Die Ödung Fl.Nr. 1828/29 sollte vom Eigentümer der Fl.Nr. 1823 (Schloß) erworben werden.

4. Inhalt des Planentwurfes

4.1 Erschließung, Verkehr, Versorgung.

Die Erschließung des Baugebietes ist durch die "Birken," die Verbindung der Heinrich-von-Kleist-Straße zur Birkenstraße bereits vorhanden. Zum Zeitpunkt der

Verwirklichung der Kinderspielanlage ist geplant, den Verkehr über die 5,5 m breite Stichstraße zur Birkenstraße abzuwickeln. Die Verbesserung der Sichtverhältnisse erfordert eine teilweise Versetzung der Hofmauer. Die Verbindung zur Heinrich-von-Kleist-Straße wird nur als kombinierter 4,5 m breiter Rad- und Fußweg aufrechterhalten. Diese Verbindung muß für Polizei und Krankenfahrzeuge befahrbar sein. Der Reihenhauerring wird von seiner Innenseite durch eine private Wohnstraße erschlossen, der die Garagen zugeordnet sind. Die Zuordnung der Hauseingänge zu den Garagen und Erschließungswegen gewährleistet reibungslose Funktion. Die Gärten sind über Gartenversorgungswege erschlossen, da die Mauer erhalten wird. Für den ruhenden Verkehr ist ein Verhältnis von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit vorgesehen. Die Stellplätze pro Wohneinheit betragen 2:1, der Stauraum wird als Stellplatz anerkannt. An der Stichstraße sind die zusätzlichen öffentlichen Stellplätze ausgewiesen.

Die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet. Das Baugebiet kann wirtschaftlich mit Wasser, Strom und Gas versorgt werden. Die Entwässerung hat zur Heinrich-von-Kleist-Straße zu erfolgen. Eventuell auftretende Übertiefen sind bei der Planung zu berücksichtigen. Die Müllbeseitigung erfolgt unter Verwendung von 1,1 cbm-Großbehälter, deren Standorte optisch abgeschirmt werden müssen. Ein Leitungsrecht für die Gasleitung der "Birken" braucht nicht festgestellt werden, da nach Umbau die Fl.Nr. 1839/10 weiterhin in städtischem Besitz bleibt.

4.2 Bauliche und sonstige Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung im WA fügen sich in die Umgebung ein. Vorgesehen sind GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8 als Maximalgrenze. Die Zahl der Vollgeschosse wird zwingend auf zwei festgesetzt. Die

Bereitschaft zur Verwirklichung des Reihenhausprojektes und die damit verbundene Schloßrestaurierung wurde seitens der Eigentümer erklärt.

4.3 Änderung der Eigentumsverhältnisse.

Die von der Bebauung von der Fl.Nr. 1823 abzutheilende Fläche soll neben Gemeinschaftsanteilen in 26 Einzelparzellen aufgeteilt werden (siehe hierzu auch 3.3).

Die Stadt beabsichtigt nach Ablauf der Erbbaurechte diese Fläche zu erwerben, um hierauf die vom Jugendamt geforderte Kinderspielanlage zu errichten. Weiterhin sind für die Verbreiterung der Hegelstraße durch Anlegen einer Parkspur und für den Fußweg Grundstücksarrondierungen erforderlich.

4.4 Planverwirklichung, Kosten, Wirtschaftlichkeit.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes erfolgt in zwei Stufen. Die erste Stufe, Teilung von Fl.Nr. 1823 Restaurierung des Schloßgebäudes und die Bebauung der Fl.Nr. 1823 Teilflächen kann sofort erfolgen. Finanzielle Folgen entstehen der Stadt erst mit Ausbau der geplanten Verkehrsanlagen. Die Kosten hierfür wurden auf 250.000,-- DM veranschlagt. Die Erschließung bis zu diesem Zeitpunkt ist gesichert.

Die zweite Stufe, die Ablösung und Übernahme der Erbbauf Flächen und der Ausbau der Kinderspielanlage kann erst zu gegebener Zeit kostengemäß veranschlagt werden (1978 - 1980).

Im Gegensatz zu den Grunderwerbskosten kann für die reinen Ausbaurkosten der Kinderspielanlage als Kostenschätzung genannt werden:

1) Herstellungskosten	ca. 87.000,-- DM
2) Einrichtung	ca. 6.500,-- DM
3) Jährliche Unterhaltungskosten	ca. 10.000,-- DM

Die städtebaulichen Folgelasten betragen damit ca. 103.500,-- DM.

Die ausgewiesene GFZ von 0,8 gewährleistet maximale Wirtschaftlichkeit für die einzelnen Bau-parzellen. Insgesamt sind ca. 4.300 qm Geschoß-fläche ausgewiesen. Dies ergibt bei einem Ge-schoßflächenanteil von 35 qm pro Einwohner für das 0,97 ha Nettowohnbauland eine Nettowohndichte von 127 Einwohner pro ha.

5. Rechtliche Festsetzungen

- 5.1 Die getroffenen Festsetzungen gründen sich auf das BBauG, sowie der Verordnung vom 22. 6. 1961 (GVBl. 13/61) zu § 9 Abs. 2 BBauG, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bayer. Bauordnung in ihrer derzeit gültigen Fassung. Weitere Rechtsgrundlagen sind das Denkmalschutzgesetz und das Wasserhaus-haltsgesetz.

Stadtplanungsamt:



Zusatz vom 8. 7. 1975

Die unter 4.1 erwähnte Versetzung der Hofmauer zur Schaffung eines Sichtdreieckes wird auf Anraten des Bayer. Landesamtes für Denkmalspflege nicht durchgeführt. Aufgrund des geringen Verkehrs erscheint dies vertretbar.

Stadtplanungsamt:

