

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 8/71 Kulmbacher Straße/
ehemalige Bahnlinie Bayreuth - Thurnau

1.0 Erfordernis der Planaufstellung und Verfahrensentwicklung:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 21. 7. 1971 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die Grundstücke des von der Kulmbacher Straße, der ehemaligen Bahnlinie Bayreuth - Thurnau, dem Sanatorium Herzoghöhe und dem Verbindungsweg nach Oberobsang begrenzten Bereichs beschlossen.

Das Verfahren wurde durch Bauabsichten der dortigen Grundstückseigentümer ausgelöst, in deren Auftrag verschiedene Architekturbüros Entwürfe zur Bebauung des Gesamtbereichs erstellten. Diese Planungen sahen in Abweichung vom rechtskräftigen Flächennutzungsplan eine Ausweisung als reines Wohngebiet vor.

Aufgrund von Bedenken des Ordnungsamtes und des Staatlichen Gesundheitsamtes hinsichtlich der durch die Kläranlage auftretenden Geruchsbelästigungen hat der Bauausschuß am 22. 7. 1972 lediglich die Ausweisung einiger Parzellen für Einfamilienhäuser im Anschluß an die vorhandene Bebauung westlich des Sanatoriums Herzoghöhe, für die übrigen Grundstücke die Ausweisung eines Gewerbegebietes, beschlossen.

Als Ergebnis einer Ortsbesichtigung wurde sodann vom Bauausschuß in der Sitzung am 9. 5. 1972 die Entscheidung über Art und Maß der baulichen Nutzung für den Gesamtbereich des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens bis zur Vorlage des neuen Flächennutzungsplanes zurückgestellt.

Mit Beschluß des Bauausschusses vom 17. 7. 1973 wurde das Stadtplanungsamt mit der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens für einen Teilbereich im Anschluß an das Sanatorium Herzoghöhe beauftragt.

Gegen den Entwurf des Teilbebauungsplanes, der ein Mischgebiet beinhaltete, äußerten fast alle betroffenen Grundstückseigentümer erhebliche Bedenken, sodaß eine Neubearbeitung des Verfahrens erforderlich wurde.

Die Neuauflage des Bebauungsplanentwurfes vom 5. 6. 1975 umfaßte einen erweiterten Geltungsbereich, der im Nordwesten bis an das Umspannwerk der Bayernwerk AG reichte. Der Stadtrat stimmte am 29. 10. 1975 der öffentlichen Auflage dieses Planentwurfes zu, die in der Zeit vom 24. 11. 1975 bis 24. 12. 1975 erfolgte. Aufgrund von Bedenken und Anregungen des Inhabers der Firma Karl-Heinz Moll OHG, die sich gegen die geplante Erschließung seiner Betriebsgrundstücke durch eine öffentliche Straße richteten, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 25. 8. 1976 erneut eine Änderung des Geltungsbereiches und die Neueinleitung des Bebauungsplanverfahrens entsprechend der Darstellung des Planentwurfes vom 12. 4. 1976 beschlossen. Als Voraussetzung hierfür wurde eine notarielle Vereinbarung zwischen der Firma Moll OHG und einem Bauwilligen Anlieger über den verkehrsgerechten Ausbau der vorhandenen privaten Erschließungsstraße zum Betriebsgrundstück der Firma Moll OHG entsprechend den Vorstellungen des Stadtplanungsamtes sowie hinsichtlich deren künftigen Nutzung und Unterhaltung gefordert. Die Vereinbarung erfolgte mit notariellem Vertrag vom 5. 1. 1977 und einer Nachtragsurkunde vom 24. 2. 1977.

2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes:

Der neu eingeleitete Bebauungsplanentwurf Nr. 8/71 wird im Süden von der früheren Bahnlinie Bayreuth - Thurnau, im Westen von der neugeplanten Verbindungsstraße zwischen Meranierring und der neuen B 85 und im Norden von der äußeren Kulmbacher Straße begrenzt. Die östliche Grenze des Geltungsbereiches wurde unter Ausklammerung der Betriebsgrundstücke der Firma Karl-Heinz Moll OHG und einiger Wohnbaugrundstücke zwischen 60 m und 80 m nach Westen verlegt und verläuft nunmehr in diesem Abstand etwa parallel zur westlichen Grundstücksgrenze des Sanatoriums Herzoghöhe.

Die folgenden Grundstücke werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 8/71 vom 12. 4. 1976 erfaßt:
Fl.Nrn. 1134 Teilfl., 3592 Teilfl., 3592/1, 3592/2 Teilfl., 3592/3, 3592/4 Teilfl., 3633 Teilfl., 3647 Teilfl., 3647/2, 3684/3 Teilfl., 3687/2 Teilfl., 3688/4 Teilfl., 3688/5 Teilfl., 3688/6 Teilfl., 3688/9 Teilfl., 3688/10 Teilfl., 3688/14 Teilfl., 3688/15 Teilfl., 3688/16, 3688/17 Teilfl., 3689/24 Teilfl., 3688/55 Teilfl., 3702/2, 3702/5, 3702/6, 3703 Teilfl., 3703/2, 3704, 3705, 3706, 3706/2, 3708/2, 3709, 3710 Teilfl., 3711/2, 3714 Teilfl., 3716, 3716/2, 3716/3, 3717 Teilfl., 3717/5, 3717/6, 3718 Teilfl., 3721 Teilfl., 3721/2 Teilfl., 3721/3 Teilfl., 3721/5 Teilfl., 3726/12 Teilfl., 2941/2 Teilfl., 3736/4, 3744/8 Teilfl., 3702/3 Teilfl.,

3.0 Vorhandene Bauleitplanung:

3.1 Im derzeit noch rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes erfaßten Flächen zum Teil als Gebiet für landwirtschaftliche Nutzung, zum Teil als Dauerkleingartengelände und ein kleineres Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die davon abweichenden im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Nutzungsarten entsprechen der Ausweisung des neuen Flächennutzungsplanes der Stadt Bayreuth.

4.0 Inhalt des Planentwurfes:

4.1 Art der baulichen Nutzung:

Der Planentwurf eröffnet folgende Nutzungsmöglichkeiten:

Im östlichen Teil, bis in Höhe der Straße Am Bauhof, ist ein Mischgebiet ausgewiesen. Hier ist auf einem Teil der unbebauten Fläche die Errichtung zweigeschossiger Wohnhäuser in offener Bauweise geplant. Westlich der bestehenden Bebauung, unmittelbar an der Kulmbacher Straße, ist ein Areal für zweigeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude vorgesehen. Im östlichen Teilbereich dieses Areals sind auf 50 % der Geschoßfläche Läden und nichtstörende Gewerbebetriebe und auf 50 % der Geschoßfläche Wohnungen zulässig.

Westlich des Mischgebietes schließt sich ein Gewerbegebiet an. Innerhalb einer 100 m-Zone dürfen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch nur Betriebe errichtet werden, die einen begrenzten Geräuschpegel bis zu maximal 60/45 dB(A) (Tagwert/Nachtwert) entwickeln. Durch diese Übergangszone wird dem Lärmschutzbedürfnis der künftigen Bewohner des Mischgebietes Rechnung getragen. Beide Gebiete werden durch einen in Nord-Südrichtung verlaufenden 3,0 m breiten öffentlichen Fußweg mit beidseitigen 4 m breiten Grünstreifen optisch getrennt. Der Fußweg mündet im Süden in den auf dem früheren Bahnkörper der aufgelassenen Bahnlinie Bayreuth - Thurnau geplanten Rad- und Fußweg.

Südlich des Mischgebietes, entlang der aufgelassenen Bahnlinie nach Thurnau, auf Fl.Nr. 3706 befindet sich ein Teil der Dauerkleingärten der Kolonie Herzoghöhe I, deren Bestand langfristig gesichert ist.

Auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 3710, nördlich der neukonzipierten B 85, wurde in einem Neubau ein Möbelgroßmarkt errichtet. Da es sich hierbei um ein Unternehmen mit vor-

wiegend überörtlicher Bedeutung handelt, wurde im dortigen Bereich ein Sondergebiet ausgewiesen. An das Sondergebiet schließen sich nach Nordwesten 2 weitere gewerblich zu nutzende Areale an.

Die westliche Begrenzung des Bebauungsplanes bildet die geplante Verbindungsstraße zwischen dem Meranierring und der neuen B 85. Diese in den fortgeschriebenen Generalverkehrsplan aufgenommene zweispurige 7,50 m breite Straße mit einseitigem 2,25 m breiten Gehsteig dient der Aufnahme und Weiterleitung der von der Autobahn kommenden, über die Südtangente, die Rheinstraße und den Meranierring führenden Durchgangsverkehrsströme. In dem Bereich zwischen dieser Verbindungsstraße, dem Meranierring und der aufgelassenen Bahnlinie weist der Bebauungsplanentwurf neben den bestehenden langfristig gesicherten Kleingärten der Kolonie Herzoghöhe II weiteres Gelände für die zukünftige Anlage von Dauerkleingärten aus. Die auf Fl.Nr. 3716/2 befindlichen langfristig nicht gesicherten Dauerkleingärten sind aufzulassen und werden in das Gewerbegebiet einbezogen, um eine sinnvolle Nutzung dieses Gebietes durch brauchbare Grundstückszuschnitte zu ermöglichen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und sonstige Festsetzungen:

Im Mischgebiet:	Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,5 u. 0,8 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze = II
In den Gewerbegebieten:	Grundflächenzahl (GRZ) = 0,7 Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze = II
Im Sondergebiet:	Grundflächenzahl (GRZ) = 0,7 Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze = II.

Sonstige Festsetzungen:

Bauweise: o = offene Bauweise

Baugestaltung: FD = Flachdach keine Dachaufbauten

SD = Satteldach Kniestock \leq 50 cm

WD = Walmdach

Dachgeschoßausbau nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zulässig, soweit das Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird.

Dachneigungen 25° - 36°

Entlang der freien Strecke der "B 85 neu" lückenlose Einfriedung bis zu maximal 0,80 m Höhe. Zugangstürchen nur gehsteigseitig zulässig.

Vorhandener Baumbestand, mit Ausnahme von Obstbäumen ist zu erhalten. Beseitigung ist nur mit Genehmigung der Baubehörde zulässig.

Auf jedem Baugrundstück im Gewerbegebiet und Sondergebiet sind mindestens 10 %, im Mischgebiet mindestens 20 % der Grundstücksfläche zur Abschirmung gegen die Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücke sowie zur Auflockerung der Bau-massen als Grünfläche mit Baum- und Strauchbepflanzung gärtnerisch zu nutzen und dauernd zu unterhalten.

4.3 Erschließung:

Das Mischgebiet wird durch eine in Ost-Westrichtung verlaufende 6,50 m breite Straße mit beidseitigen Gehsteigen erschlossen, die gegenüber der Straße Am Bauhof an die neue B 85 angebunden ist. Eine davon abzweigende kurze Stichstraße mit Wendeplatz erschließt die südlichen gemischten Bauflächen der Fl.Nr. 3704 und 3705.

Das westlich anschließende Gewerbegebiet wird durch eine parallel zur neuen B 85 verlaufende 6,50 m breite Straße mit abschließendem Wendeplatz erschlossen. Für die im Nordwesten des Geltungsbereichs liegenden gewerblichen Flächen und das Sondergebiet übernehmen eine 6,50 m breite Querverbindungsstraße mit beidseitigen Gehsteigen zwischen der alten Kulmbacher Straße und der neuen B 85, sowie eine davon nach

Nordwesten abzweigende Stichstraße die Erschließungsfunktion. Ebenso dient die alte Kulmbacher Straße nach der Abstufung künftig nur noch als Erschließungsstraße. Sie wird nach dem Bebauungsplanentwurf im Bereich der abzweigenden Ortsverbindungsstraße nach Oberobsang mittels eines Wendeplatzes abgekröpft. Die Verbindung zur neuausgebauten B 85 erfolgt durch einen Fußweg.

Die Erschließungskosten belaufen sich nach der Kostenermittlung des Städtischen Tiefbauamtes vom 1. 9. 1975 auf ca. 2.230.000,-- DM.

5.0 Flächenmäßige Gliederung der Nutzungsarten:

Gewerbegebiet (GE)	ca. 2,80 ha
Mischgebiet (MI)	ca. 1,90 ha
Sondergebiet (SO)	ca. 1,25 ha
Versorgungsfläche	ca. 0,57 ha
	<hr/>
Nettobaufläche insgesamt	ca. 6,52 ha
	=====
Dauerkleingartengelände	ca. 4,30 ha
	<hr/>
davon bereits in Nutzung	ca. 1,74 ha
neu ausgewiesen	ca. 2,56 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	
einschließlich Verkehrsgrünflächen	<u>ca. 3,62 ha</u>

6.0 Schallschutz:

Die geplanten Wohngebäude im Mischgebiet des Bebauungsplanentwurfes weisen von der Achse der neuen B 85 einen Abstand von ca. 50 m auf. Nach einer Ermittlung der durch den zukünftigen Verkehr auf der neuen B 85 zu erwartenden Lärmpegel ergibt sich nachts eine Überschreitung der nach der Vornorm DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - empfohlenen Lärmpegelrichtwerte für die Bauleitplanung um $6 \text{ dB(A)} < 10 \text{ dB(A)}$.

Die Schallpegelüberschreitung im Bereich der Wohnungen auf dem gemischt zu nutzenden Areal unmittelbar an der B 85 errechnet sich auf 9 dB(A) (Nachtwert).

Zur Reduzierung der Schallpegelüberschreitung auf die Planungsrichtpegel der DIN 18005 reicht es aus, bei den der B 85 zugewandten Gebäudeseiten besondere Maßnahmen bei der Herstellung der Außenwände und der Art der Fenster zu treffen. Die erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung gemäß Artikel 29 Absatz 1 der Bayerischen Bauordnung sind im Rahmen der Baugenehmigung zu stellen.

6.0 Rechtsgrundlagen:

Die im Bebauungsplan getroffenen verbindlichen Festsetzungen gründen sich auf § 9 u.a. sowie auf die Verordnung vom 22. 6. 1961 (GVBl. 13/61) zu § 9 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in ihrer derzeit gültigen Fassung.

Stadtplanungsamt:

