

## **BEGRÜNDUNG**

**zum**

### **Bebauungsplan Nr. 6/17**

„Nachverdichtung Tristanstraße“

(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 5/08 und 16/61+4/62 und des Baulinienplans von 1954)

**Verfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth**

**Plandatum: 18.06.2018**

### **1. Zur Planaufstellung**

#### **1.1 Veranlassung und Ziel der Planung**

In den vergangenen Jahren ist es an einem Gebäude auf dem Flurstück Nr. 2762/27 (Gemarkung Bayreuth, Lage an der Tristanstraße) zu zahlreichen Bauschäden gekommen, die einen Abriss erforderlich machten. Die Grundstückseigentümerin, die GEWOG Bayreuth, möchte die entstandene Baulücke wieder schließen und zusammen mit den dahinterliegenden Flächen eine Wohnanlage im Grünen im Rahmen einer Nachverdichtung errichten.

Das betroffene Gebiet an der Tristan- und Wotanstraße befindet sich in unmittelbarer Nähe des Festspielparks und stellt eine gute Wohnlage mit Nähe zur Innenstadt dar. Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Tristanstraße. Weiterhin wird das Areal durch einen Lebensmittelmarkt mit Bäcker in unmittelbarer Nähe bzw. in fußläufiger Entfernung an der Gravenreutherstraße optimal versorgt.

Aus Sicht des Stadtplanungsamts eignet sich das aktuell brachliegende Grundstück aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten für die Entwicklung von neukonzipierten Wohngebäuden mit mehreren Wohneinheiten und vielen Grün- und Freiraumqualitäten. Weiterhin erbringt eine Nachverdichtung im Quartier benötigten Wohnraum für die Stadt.

In 2016 wurden im Rahmen eines kleinen „Planungswettbewerbs“ der GEWOG vier Architekturbüros geladen, um einen Vorentwurf für diese Aufgabe zu erstellen. Der Vorentwurf wurde unter Berücksichtigung insbesondere folgender Planungsvorgaben weiterentwickelt: Keine Erschließung für den motorisierten Verkehr über den Cosimapark, reduzierte versiegelte Flächen für Stellplätze, Erhaltung wichtiger Bäume und Sicherung bzw. Aufwertung des Grünbereichs im Osten, Erhaltung des öffentlichen R+F in Nord-Süd-Richtung, interne Erschließung des Grundstücks über Fußwege, Flächenausweisung für Fahrradabstellplätze.

Nunmehr soll das neue Planungskonzept auf eine rechtliche Grundlage gestellt und ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Es soll die überdimensionierte Asphaltfläche im Nordosten des Plangebiets verkleinert und dafür die Grünfläche vor den Gebäuden Wotanstraße 7, 9 und 11 vergrößert werden. Der Fußweg soll dafür versetzt werden. Alle Stellplätze im Bestand sollen auch nach der stadtgestalterischen und grünordnerischen Aufwertung nachgewiesen werden, um die angespannte Parksituation in diesem Bereich nicht zu verschlechtern.

## **1.2 Vorhandene Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth mit integriertem Landschaftsplan ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 6/17 Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) dargestellt.

Südlich des Geltungsbereichs gilt der Bebauungsplan Nr. 5/08 „Wohnpark Am Grünen Hügel“. Dieser umfasst u. a. einen öffentlichen Fuß- und Radweg, welcher in Nord-Süd-Richtung mittig durch das aktuelle Plangebiet verläuft. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO bzw. im Südwesten - im Bereich des Lebensmittelmarktes - ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Weiterhin gilt im Osten des Gebiets der Bebauungsplan Nr. 16/61 + 4/62 „Westlich der Straße Grüner Baum“ (es besteht mit dem Bebauungsplan eine kleine Flächenüberschneidung). Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Für das Plangebiet liegt ein Baulinienplan aus dem Jahr 1954 vor. In diesem einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB wird außerdem die Anzahl der zulässigen Wohnschichten festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt werden.

## **1.3 Topographie und Baubestand**

Das Gelände fällt leicht von Norden nach Süden ab. Das parkähnliche Gelände weist einen reichen Baumbestand auf. Im Norden befinden sich drei Mehrfamilienhäuser im Bestand. Zwischen den Hausnummern 8 und 10 befindet sich ein Garagenhof. Im Nordwesten steht ein Wohnhaus (Doppelhaus) mit dazugehörigen Garagengebäuden.

Mittig im Plangebiet liegt ein öffentlicher Fuß- und Radweg, der die Wotanstraße mit der Gravenreutherstraße verbindet.

## Planung

### 2.1 Flächenberechnung

Allgemeines Wohngebiet (WA) - davon private Rad- und Fußwege	0,03 ha	0,96 ha
öffentliche Straßenverkehrsflächen inkl. öffentlicher Stellplätze - davon öffentliche Fußwege - davon Verkehrsbegleitgrün	0,09 ha 0,01 ha	0,30 ha
Öffentliche Rad- und Fußwege		0,02 ha
Private Grünflächen		0,12 ha
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>		<b>1,40 ha</b>

### 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- die private Erschließungsstraße Cosimapark im Süden (Flurstück 2764/29)
- die Tristanstraße im Westen (Flurstück 2757/3)
- die Wotanstraße (Flurstück 2445) und der Garten des Wohnhauses Wotanstraße 7, 9 und 11 (Flurstück 2753/5) im Norden
- die Wotanstraße (Flurstück 2445) im Osten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 6/17 „Nachverdichtung Tristanstraße“ umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Bayreuth (TF = Teilfläche):

2445 (TF), 2745, 2753/5 (TF), 2754/2, 2754/3, 2757/3 (TF), 2762/21, 2762/26, 2762/27.

### 2.3 Verfahrensstand

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Anforderungen für diese Verfahrensart sind erfüllt.

28.02.2018

Aufstellung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Zustimmung zur Planung. Zustimmung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Möglichkeit zur Äußerung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB

- 19.03. – 16.04.2018 Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Möglichkeit zur Äußerung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- 19.07.2018 Zustimmung des Stadtrates zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB.
- 20.08. – 27.09.2018 Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
- 19.12.2018 Beschluss des Stadtrates über die Nutzung und Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6/17 "Nachverdichtung Tristanstraße" (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 5/08 und 16/61+4/62 und des Baulinienplans von 1954) der Stadt Bayreuth als Satzung.

### **3. Planinhalt**

Der Bebauungsplan für das Wohngebiet in der Tristanstraße verbindet das Prinzip der Nachverdichtung mit dem des grünen Quartiers. Der Bebauungsplan präsentiert sich offen und familienfreundlich und fügt sich in die umliegenden Quartiere ein bzw. verbindet die einzelnen Gebäude mit ihren Außenflächen miteinander. Dabei wird insbesondere das im Stadtteil vorzufindende Prinzip der großzügigen Grünflächen zwischen den Wohnhäusern aufrechterhalten und weitergeführt. Diese besondere Freiraumqualität fördert Gemeinschaft, Identität und Kommunikation und schafft somit die Voraussetzung für eine hohe Wohn- und Lebensqualität im Quartier.

Die Wohnanlage wird von der Wotanstraße und der Tristanstraße aus erschlossen (dort ist jeweils eine Stellplatzanlage vorgesehen). Eine Erschließung über die Straße Cosimapark findet nur für den nicht motorisierten Verkehr (F+R) über den bereits bestehenden Rad- und Fußweg statt.

Die schon bestehenden Geschosswohnungsbauten im nördlichen Bereich des Plangebiets sind zweigeschossig mit Satteldächern, im Nordosten dreigeschossig. Der Eingangsbereich dieser Gebäude befindet sich in einem zu erhaltenden Vorgartenbereich an der Wotanstraße.

Die neu zu errichtenden Gebäude befinden sich im Südwesten des Planbereichs. Die Hauseingänge sind auf der nördlichen Gebäudeseite situiert und werden über einen privaten Fußweg (mit Gehrecht für die Öffentlichkeit) erschlossen. Dieser Weg führt von der Tristanstraße in ost-westlicher Richtung durch die Wohnanlage bis zur privaten Stellplatzanlage an der Wotanstraße. Ein kleiner Parkweg zwischen Stellplatzanlage und der östlichen Wotanstraße ist weiterhin vorgesehen.

In nord-südlicher Richtung wird das Gelände durch einen bestehenden öffentlichen Rad- und Fußweg geteilt, der die Gravenreutherstraße mit der Wotanstraße verbindet. Dieser führt an dem im südöstlichen Bereich des Geländes geplanten privaten Kinderspielplatz vorbei.

Die Baufenster der schon bestehenden Gebäude wurden so festgelegt, dass im rückwärtigen Bereich noch kleinere Anbauten vorgenommen werden können.

Der Bebauungsplan wurde außerdem noch um den Einmündungsbereich der Wotanstraße erweitert. Ziel ist es, die Versiegelung der Fläche zu verringern und die Straße in diesem Bereich grünordnerisch und nutzerbezogen aufzuwerten, wobei die Anzahl der öffentlichen Parkplätze erhalten bleiben soll.

Mit den folgenden Festsetzungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualifizierte Nachverdichtung mit Wohnbebauung bei Sicherung besonderer Grün- und Freiraumqualitäten geschaffen werden:

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Ziel des wirksamen Flächennutzungsplans und fügt sich in das benachbarte Wohngebiet ein. Zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Struktur der Umgebung (Wohngebiet, Festspielhaus) und der Tatsache, dass dem Schutz der Wohnruhe hier eine besondere Bedeutung gegeben wird, sollen Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig sein.

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO)

Es ist eine Verdichtung der Bebauung gegenüber dem Ist-Zustand beabsichtigt, um die optimierte Nutzung vorhandener Flächenressourcen zur dennoch behutsamen Schaffung neuer Wohnbauflächen mit hoher Standort- und Aufenthaltsqualität zu erreichen.

Das beabsichtigte Nutzungsmaß von GRZ 0,4 (Grundflächenzahl) und GFZ 0,7 (Geschossflächenzahl) entspricht der beabsichtigten Verdichtung im Siedlungsgebiet und stellt eine Größe dar, die der Funktion des Wohnens und der Umgebung in diesem Siedlungsraum gerecht wird (Einfügung in die Nachbarschaft).

Ein einheitliches Bild der Bebauung und ein offener Charakter soll mit diesem Bebauungsplan gewährleistet werden. Erreicht wird dies mit der Orientierung

der Baufenster an der Ausrichtung und Lage an der bestehenden Nachbarbebauung.

Die neuen Baukörper orientieren sich ebenfalls an der mehrgeschossigen, umliegenden Bestandsbebauung. Bei den nördlichen, schon bestehenden Gebäuden an der Wotanstraße, sind max. zwei Geschosse und ein Dachgeschoss bzw. am westlichsten Gebäude max. drei Geschosse zulässig. Durch das nach Süden hin abfallende Gelände ist im südlichen Teil des Plangebiets eine höhere Anzahl an Vollgeschossen möglich. Aus diesem Grund können die neu geplanten Wohnhäuser dreigeschossig bzw. viergeschossig mit Flachdach errichtet werden, da sie wesentlich tiefer als die Bestandsgebäude der Wotanstraße liegen und mit den südlich benachbarten Wohnhäusern des Cosimaparks in ihrer Höhenentwicklung korrespondieren, welche als dreigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss ausgebildet sind.

#### Baugrenzen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

Es werden ausgewiesene Baufelder in Form von Baugrenzen festgesetzt, um die überbaubare Grundstücksfläche zu definieren, bzw. die städtebauliche Konzeption der Nachverdichtung mit Erhalt der Grünflächen in Verbindung mit der Grundflächenzahl sicherzustellen.

Im Plangebiet ist ausschließlich die offene Bauweise vorgesehen. Gebäude und Nebenanlagen dürfen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden, da die Freiflächen um die Gebäude (entspricht der nicht überbaubaren Grundstücksfläche) weiterhin von Bebauung freizuhalten sind. Damit wird die Schaffung von ausreichenden Zwischenbereichen für private Freiflächen und Aufenthaltsräumen gewährleistet und möglichst viel Baumbestand erhalten.

#### Baugestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

In WA1 werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-45 Grad und in WA2 Satteldächer mit 30-35 Grad Dachneigung zugelassen. Gebäude in WA3 und WA4 sind mit Flachdächern (bis zu einer Dachneigung von 7 Grad) zu errichten. Durch die eingrenzende Festsetzung von Dachform und Dachneigung soll ein geordnetes und einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden, welches sich im vorhandenen Stadtbild einfügt (Satteldächer im Norden, Flachdächer zum Cosimapark im Süden). Um die ruhige quartiersprägende Dachlandschaft fortzusetzen, sind Dachgauben und Zwerchhäuser unzulässig.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Es gelten die Abstandsflächen der BayBO (Art. 6), damit Gewährleistung auch von erforderlichen Mindestabständen zwischen den Baukörpern.

#### Verkehrsflächen und Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Die Wohnanlage wird von der Wotanstraße und Tristanstraße aus erschlossen. Eine Erschließung über die Straße Cosimapark findet nur für den nicht motorisierten Verkehr über den bereits bestehenden Rad- und Fußweg statt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zwei Flächen für Stellplätze vorgesehen. Am südwestlichen Rand werden 17 Stellplätze vorgesehen, welche so angeordnet werden, dass der bestehende schützenswerte Baum im

Südwesten des Geltungsbereichs erhalten bleiben kann. Die Ein- und Ausfahrt liegt an der Tristanstraße. Die Stellplätze sind über den privaten Fußweg mit der restlichen Wohnanlage verbunden.

Die zweite Stellplatzfläche mit 11 Stellplätzen soll zwischen den Gebäuden der Wotanstraße mit den Hausnummern 8 und 10 entstehen. An dieser Stelle befinden sich zurzeit Garagen, welche abgerissen werden sollen. Die Ein- und Ausfahrt verläuft über die Wotanstraße. Der „Parkweg“ verläuft am südlichen Ende der Stellplatzfläche und verbindet diese mit der Wohnanlage und den in nord-südlicher Richtung verlaufenden Abschnitt der Wotanstraße. Für die neuen Mehrfamilienhäuser ist jeweils ein Fahrradabstellplatz vorgesehen. Die vorgeschlagenen Standorte hierfür liegen gegenüber den Eingangsbereichen der Wohnhäuser direkt am privaten Fußweg. Des Weiteren ist ein Abfallsammelplatz vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich im Osten bis zum Einmündungsbereich der Wotanstraße. Ziel ist es, die Versiegelung der Straßenfläche zu verringern (Entsiegelungsmaßnahme) und die Straße in diesem Bereich grünordnerisch und nutzerbezogen aufzuwerten, wobei die Anzahl der öffentlichen Parkplätze erhalten bleiben soll.

#### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Es werden Festsetzungen in Bezug auf neu zu pflanzende Bäume und Sträucher getroffen, um bei der baulichen Verdichtung eine großzügige Ausstattung an Grün zu sichern. Bestehende Bäume sind möglichst zu erhalten, bei Fällungen über die Festsetzungen hinaus ist eine Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei Neupflanzungen heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden.

Am südlichen Außenrand wird die bestehende Hecke erhalten, um die privaten Freiflächen wirksam von der Erschließungsstraße Cosimapark abzuschirmen. Im Bereich der Wotanstraße werden die Vorgärten offengehalten, in dem lediglich die Anlage von Fußwegen zu den Haupteingängen zulässig ist. Sonstige Überbauungen sind hier unzulässig, um die „grünen“ Flächen zu erhalten bzw. zu schützen. Direkt neben der Wohnanlage im Westen liegt das Gelände des Bayreuther Festspielhauses und Richard-Wagner-Parks, welches der Naherholung dient.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens soll die überdimensionierte Asphaltfläche im Nordosten des Plangebiets verkleinert und dafür die private Freifläche vor den Gebäuden Wotanstraße 7, 9 und 11 vergrößert werden. Der Fußweg soll dafür versetzt werden.

#### Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB, § 26 Abs. 1 BNatSchG)

Es liegt im Geltungsbereich kein kartiertes Biotop vor. Westlich des Plangebiets befindet sich der Richard-Wagner-Park.

## Ökologischer Ausgleich

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt werden.

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung mit bis unter 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich ist nicht mehr erforderlich.

### 4. **Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

**Bayerische Bauordnung (BayBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375).

**Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. 2011 S. 82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372).

**Baumschutzverordnung** der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005.

Stadtplanungsamt: