

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 4/79
St. Johannis - Varellweg

1. Geltungsbereich:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 4. 4. 1979 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4/79 St. Johannis - Varellweg beschlossen. Der Geltungsbereich wird von der Eremitagestraße, dem Varellweg, der Sonntagsstraße und der Fußwegverbindung Fl.Nr. 108/2 begrenzt und umfaßt die folgenden Grundstücke der Gemarkung St. Johannis:

Fl.Nrn. 43 Teilfl., 87, 87/2, 88, 89, 90, 92, 93, 94, 95, 95/2, 95/4, 95/5, 97, 103, 105/2, 105/3, 105/4, 108/3, 108/4, 221 Teilfl..

2. Vorhandene Bauleitplanung:

Der betreffende Bereich ist entsprechend dem verbindlichen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen. Das Gebiet beinhaltet überwiegend Wohnbebauung in offener Bauweise.

In diesem Verfahren sollen in erster Linie die unbefriedigenden Zufahrtsverhältnisse zu dem Anwesen Gastwirtschaft auf Fl.Nr. 92 und zu dem Anwesen auf Fl.Nr. 97 bereinigt werden.

3. Bestandsbeschreibung:

Die derzeitige Zufahrt führt über einen Privatweg unterschiedlicher Breite. Der Weg weist bei seiner Einmündung in die Eremitagestraße eine Breite von 6,6 m, an seiner engsten Stelle eine Breite von 3,0 m auf. Bis vor kurzem verlief dieser Weg durchgehend bis zum Varellweg. Im Juni 1979 hat nun die Eigentümerin das nördliche Teilstück des Privatweges durch Errichtung eines Zaunes gesperrt und in ihr dortiges Gartengrundstück einbezogen. Durch diese Maßnahme ist eine einseitig an die Eremitagestraße angebundene

Sackstraße ohne jede Wendemöglichkeit entstanden. Der geschaffene Zustand ist nicht nur für die Anlieger [REDACTED] und [REDACTED], sondern auch in verkehrsmäßiger Hinsicht äußerst unbefriedigend. Liefer-, Müll-, Feuerwehr- und Privatfahrzeuge sind gezwungen, nach Verlassen der Sackstraße in Rückwärtsfahrt in die Eremitagestraße einzubiegen, was zwangsläufig zu einer Gefährdung des fließenden Verkehrs führt. Weitere Unzuträglichkeiten entstehen durch parkende Fahrzeuge der Besucher der Gastwirtschaft [REDACTED] in der teilweise schmalen Sackstraße. Öfters beschädigte Zäune der dortigen Anwohner sind die Folge. Die letztgenannten Mißstände bestanden bereits vor Sperrung des Teilwegestückes.

Trotz jahrelanger, intensiver Bemühungen eines Anliegers ist es nicht gelungen, rechtlich klare Verhältnisse hinsichtlich der Zufahrt herbeizuführen. Die von der Stadt behauptete Eintragungsverfügung, wonach der genannte Weg im Straßenbestandsverzeichnis als Eigentümerweg eingestuft ist, wurde in einem inzwischen abgeschlossenen Verfahren vom Verwaltungsgericht aufgehoben. Das Geh- und Fahrtrecht für die Anlieger ist rechtlich ebenfalls nicht gesichert.

In dem genannten Verwaltungsgerichtsverfahren hat das Gericht u.a. festgestellt, daß der inmitten der geschlossenen Ort-lage des Stadtteiles St. Johannis liegende Weg zwei rückwärts gelegene Grundstücke erschließt und damit Erschließungsanlage im Sinne des § 123 des Bundesbaugesetzes ist, deren Herstellung und Unterhaltung Aufgabe der Gemeinden ist und nicht privater Eigentümer, über deren Grund der Weg verläuft.

4. Ziel der Planung:

Zur Lösung der anstehenden Probleme und zur Schaffung städtebaulich geordneter Verhältnisse ist die Ausweisung einer verkehrsgerechten öffentlichen Erschließungsstraße geplant.

Die Untersuchungen durch das Stadtplanungsamt haben 3 Varianten ergeben:

Variante 1:

Ausbau einer 5,5 m breiten Sackstraße von der Eremitagestraße bis zu den Anwesen [REDACTED] mit kleinstmöglichem Wendeplatz.

Variante 2:

Ausbau einer 5,5 m breiten Sackstraße vom Varellweg bis zu den Anwesen [REDACTED] mit kleinstmöglichem Wendeplatz. Das Teilstück des vorhandenen Privatweges von der Eremitagestraße her wird aufgelassen.

Variante 3:

Ausbau einer von der Eremitagestraße zum Varellweg durchgehenden Einbahnstraße mit einer Breite von 4,75 m (Zustand vor Sperrung des Teilwegestückes Varellweg durch die Eigentümer).

Eine durchgehende Verbindungsstraße im Einbahnsystem nach Variante 3 ist als verkehrsmäßig günstigste Lösung zu bezeichnen. Aufgrund der mittlerweile entstandenen Verhältnisse hat jedoch der Bauausschuß in seiner Sitzung am 5. 2. 1980 den Ausbau der Erschließungsstraße nach Variante 1 favorisiert.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG hat zu einer Reihe von Einwendungen zu den Planungsvarianten geführt. In Kenntnis dieser Einwendungen hat der Stadtrat beschlossen, eine weitere Planvariante vom 29. 10. 1980 anlässlich der öffentlichen Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG der Bürgerschaft vorzustellen. Sie beinhaltet in gleicher Weise wie Variante 1 eine 5,5 m breite Stichstraße, von der Eremitagestraße zu den Anwesen [REDACTED] führend, jedoch mit

einem abgewandelten Wendepplatz. Hinsichtlich der Ausbaurkosten, die sich nach einer Berechnung des Städtischen Tiefbauamtes auf ca. 35.000,-- DM belaufen, ergibt sich kein Unterschied.

Da für die Gastwirtschaft [REDACTED] nur ein ungenügendes Kfz-Stellplatzangebot vorhanden ist, hierfür aber ein dringendes Bedürfnis besteht, setzt der Bebauungsplan die Errichtung von 7 Stellplätzen auf dem Grundstück dieses Anwesens fest. Die Parkplätze sind an der Stelle einer nicht mehr benutzten Kegelbahn ausgewiesen und können vom Varellweg aus angefahren werden. Um die Verwirklichung dieser Planung zu ermöglichen, hat der Stadtrat den Erlaß eines Abbruchgebots für die Kegelbahn und eines Baugebots für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen auf Fl.Nr. 93 der Gemarkung St. Johannis beschlossen.

Auf die Ausweisung weiterer Baurechte für die unbebauten Flächen der Grundstücke Fl.Nrn. 89, 90, 95 und 95/5 wird in diesem Verfahren verzichtet. Von den Eigentümern wurde hierfür kein Interesse bekundet, da keine Bauabsichten bestehen, andererseits eine evtl. spätere Bebauung im Rahmen des § 34 des BBauG erfolgen kann.

5. Rechtsgrundlagen:

Die im Bebauungsplan getroffenen verbindlichen Festsetzungen gründen sich auf § 9 u.a. des Bundesbaugesetzes (BBauG), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in ihrer derzeit gültigen Fassung.

Stadtplanungsamt:

Ergänzung vom 27. 5. 1981:

Aufgrund der im Bebauungsplanverfahren vorgebrachten Bedenken und Anregungen wird auf den Bau eines Wendepplatzes am Ende der Erschließungsstichstraße verzichtet.

Stadtplanungsamt: