

103 → 100.

Zwischenbescheid
erteilt am 09.09.14

Stadtplanungsamt

Luitpoldplatz 13

95444 Bayreuth

STADT BAYREUTH BAUREFERAT		
Eing. 04. SEP. 2014		
Ref.		

Bayreuth, 02.09.2014

Bebauungsplanentwurf Nr. 5/14

„Nachverdichtung an der Mistel

(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/98)

Sehr geehrte Damen und Herren,

als unmittelbarer Nachbar möchte ich folgende Punkte berücksichtigen lassen:

1. Im Entwurf BPl Nr. 5.5 „Verkehr und Erschließung“ wird der das Wohnquartier querende private Fußweg von der Austraße zur Erlanger Straße wie im BPl Nr. 1/98 festgesetzt beibehalten. Die Festlegung (Nr. 5.4 „Baugestaltung“), dass Grundstückseinfriedigungen nicht zulässig sind, können wir nicht akzeptieren, würden dadurch doch Fußgänger (insbesondere auch „ungebetene“) direkten Zugang zu unserer im Erdgeschoss liegenden Terrasse haben. Diese Befürchtungen sind berechtigt, zumal sich an dem Fuß- und Radweg längs der Mistel und an der naheliegenden Holzbrücke eben auch „ungebetene Gäste“ aufhalten können und es gehäuft zu Beschwerden wegen Lärm und Vandalismus kam.

- 2 -

Ich bitte daher, für die bestehenden Zäune und Einfriedigungen (Grundstücks Fl.-Nr. 1603/17) Bestandsschutz schriftlich festzulegen, um gerade auch die im Erdgeschoss liegenden Terrassen zu schützen.

2. Nach der Festlegung, die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage wie bereits im

BPl 1/98 enthalten nur über die Erlanger Straße zu führen, bitten wir Sie, jetzt auch dafür Sorge zu tragen, dass die Bäume an der Grenze zur Grundstücks Fl.-Nr. 1603/17 im Interesse der alten als auch der zukünftigen neuen Anwohner erhalten bleiben.

3. Im neuen BPl 5/14 sollte bereits festgeschrieben und an die dann zuständigen Dienststellen weitergeleitet werden, dass bei den anstehenden Baugenehmigungs-Anträgen auch ein befristeter Baustellen-Verkehr über die Austrasse ausgeschlossen bleibt.
- Es zeigt sich gerade in den Sommermonaten, dass die Austrasse eine stark frequentierte Fußgänger- und Radlerverbindung zwischen Innenstadt und Mistelbach sowie über die Brücke in das angrenzende Wohngebiet ist. Im unübersichtlichen Einmündungsbereich kreuzt diese Fuß- und Radweg-Verbindung den Fuß- und Radweg am Mistelbach, was insbesondere auch nach Aussagen der Mitbewohner „Betreutes Wohnen“ leider schon oft zu konfliktträchtigen und gefährlichen Situationen geführt hat.

Abschließend mache ich ausdrücklich die Argumente von [REDACTED] vom 21.08.2014 ebenfalls geltend. Dieses Schreiben liegt dem Stadtplanungsamt bereits vor, weswegen auf eine erneute Versendung verzichtet wird. Ansonsten bitte ich um einen entsprechenden Hinweis, wenn es erneut benötigt wird.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Einschreiben

An die
Stadt Bayreuth
Stadtplanungsamt
Luitpoldplatz 13
95444 Bayreuth

Stadt Bayreuth	
Eing	22. AUG. 2014
Abt	41 PL <i>Macht - Bö</i>

25.8.

Zwischenbescheid

erteilt am *09.08.14*

Bayreuth, 21. 8. 2014

STADT BAYREUTH BAUREFERAT		
Eing.	22. AUG. 2014	
Ref.		

Bebauungsplanverfahren Nr. 5 / 14, „Nachverdichtung an der Mistel“ (Anderung des Bebauungsplanes Nr. 1 / 98)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich bin Eigentümer einer Wohnung im Haus Austraße [REDACTED] angrenzend an die Gebäude von [REDACTED] und übergebe meine Stellungnahme zum BPl 5 / 14:

1) Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf und die Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses sind fehlerhaft, da der Rechtsstreit nicht vom Verwaltungsgericht Bayreuth entschieden wurde. Das Landgericht Bayreuth hat im Mai 2014 die Klage von [REDACTED] bezüglich der Zufahrt über das Anwesen von [REDACTED] abgewiesen. (Az.: 41 O 851/12)

2) Ich bin der Meinung, dass Stadt und Stadtrat in einem laufenden und noch nicht entschiedenen Rechtsstreit ihre Neutralität nicht gewahrt haben, weil sie einseitig die Meinung des Klägers übernommen haben. Der doppelte Aufwand für die Planung hätte sich vermeiden lassen.

3) Im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 / 14 ist keine Rampe in die Tiefgarage eingezeichnet. Im BPl Nr. 5 / 12 sind jedoch Rampen zu den Tiefgaragen in Fl. Nr. 1603 / 7 und Fl. Nr. 1603 / 10 eingezeichnet. Auch im Lageplan des Schallgutachtens vom 25. 6. 2014, das Bestandteil des Bebauungsplans werden soll, ist eine Rampe enthalten. Nachdem die Wohnbebauung nicht umstritten ist, liegt das Interesse der Nachbarn vorrangig auf der Frage, wo die Tiefgaragenrampe angeordnet werden soll, sie ist daher im Plan nachzutragen.

Die Rampe müsste nach § 3 GaStellV bei den ersten 3m mit max. 5% und dem folgenden Teil mit 15% Gefälle und bei 2,8 m Höhe mind. 20,7 m lang sein. Gem. Art. 6 Abs. (9) BayBO letzter Absatz „Die Länge der die Anstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhalten- den Bebauung nach Nr. 1 und 2 darf auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten.“ Die unter Nr. 1 aufgeführte Tiefgaragenzufahrt müsste daher bei mehr als 15 m Länge Abstandsflächen zur Nachbargrenze (mind. 3 m) einhalten. Die im Schallgutachten angegebene Lage der Rampe direkt vor dem Anwesen von [REDACTED] ist nicht nachbarfreundlich, ergäbe Probleme mit der Anordnung des Fußweges, der an der Ostseite des Grundstücks verlaufen soll, und ist auch wegen der Kosten für den Zufahrtsweg wesentlich teurer als eine Anbindung der Rampe an die Feuerwehrezufahrt nördlich des freistehenden Neubaus, die in den BPl 5/14 eingezeichnet werden sollte. (s. Eintragungen in den Lageplänen auf Seite 3)

§ 10 Abs. (4) BauGB: „Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“ Das bedeutet, dass anderweitige Möglichkeiten untersucht und nachprüfbar dargestellt werden, z. B. in einem Plan mit einer Tiefgaragenrampe, die von der Feuerwehrezufahrt abzweigt.

4) Die Auflage in Nr. 5.4 der Begründung des BPl 5/14 „Grundstückseinfriedungen sind ... nicht zulässig“ war auch im BPl 1/98 enthalten, es müsste schriftlich festgelegt werden, dass für die bestehenden Zäune und Einfriedungen des Grundstücks Fl. Nr. 1603 / 17 Bestandsschutz besteht.

5) In der Planzeichnung 5/14 ist die Abgrenzung der Tiefgarage im Osten direkt auf der Grenze zum Grundstück Fl. Nr. 1603 / 17 eingetragen, im Bebauungsplan 1 / 98 war sie deutlich von der Grenze entfernt. Da die Tiefgaragenrampe an anderer Stelle errichtet werden soll, besteht kein Grund mehr für eine derartige Grenzbebauung, die mit großem Aufwand und starker Belästigung der Nachbarn mit Bohrpfehlwänden, Spundwänden oder ähnlichen Bauarten gebaut werden müsste und zur Beseitigung der Bäume an der Grenze führen würde. Ich stelle den Antrag, die Grenze der Tiefgarage zur Grundstück Fl. Nr. 1603 / 17 soweit zurück zu verlegen, dass die Bäume an der Grenze erhalten bleiben können, diese sind in den Bebauungsplan gem. § 9 Nr. 25 b BauGB als zu erhaltende Bäume einzutragen.

6) Die Wegeverbindung über das Grundstück Fl. Nr. 1603 / 7 von der Erlanger Straße zur Austrasse ist ein Auflage der Stadt, übernimmt die Stadt Bayreuth die Kosten für den Bau, die Unterhaltung und den Winterdienst für diesen Weg?

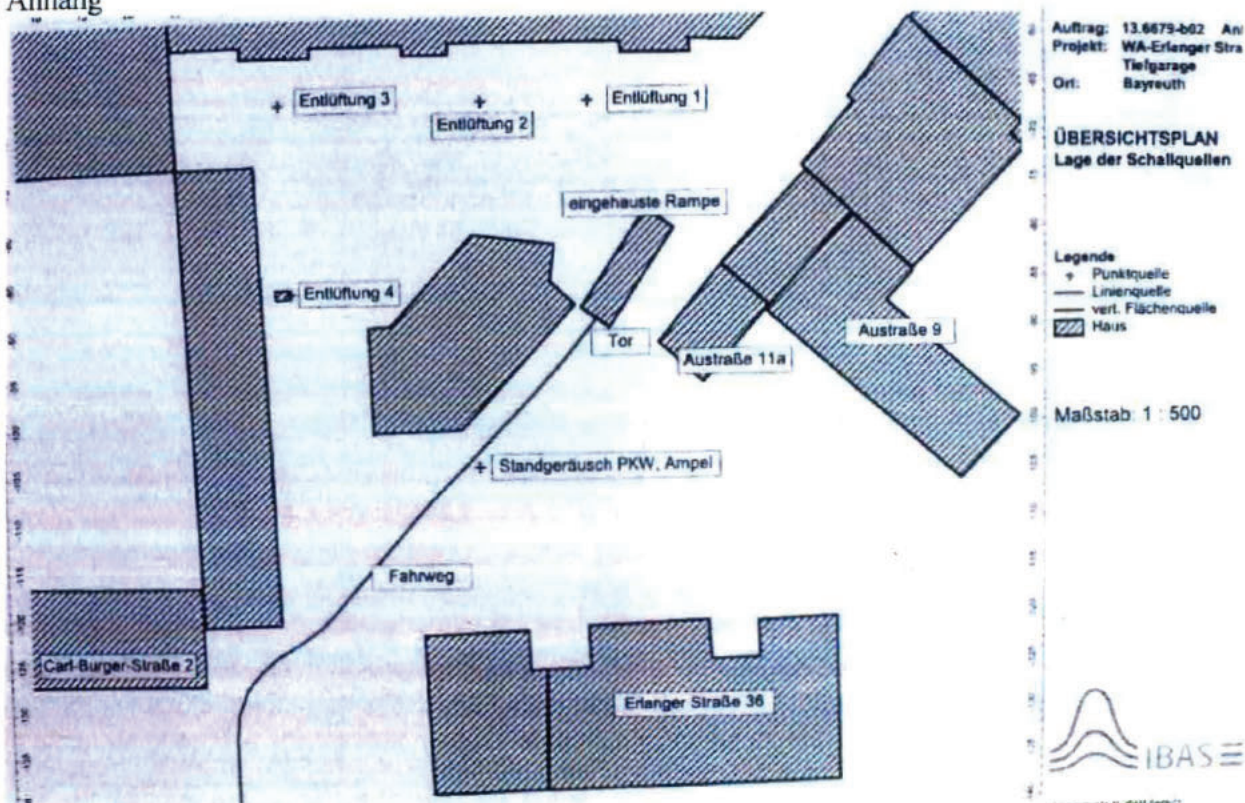
Zusammenfassung der Anträge:

- I) Die Rampe zur Tiefgarage wird an der Feuerwehrezufahrt nördlich des freistehenden Wohngebäudes angeordnet.
- II) Die Bäume an der Grundstücksgrenze zu Fl. Nr. 1603 / 17 sind zu erhalten mit entspr. Änderung der Abgrenzung Tiefgarage.
- III) Der Bestandsschutz für die vorhandene Einfriedung des Grundstücks Fl. Nr. 1603 / 17 wird schriftlich bestätigt.

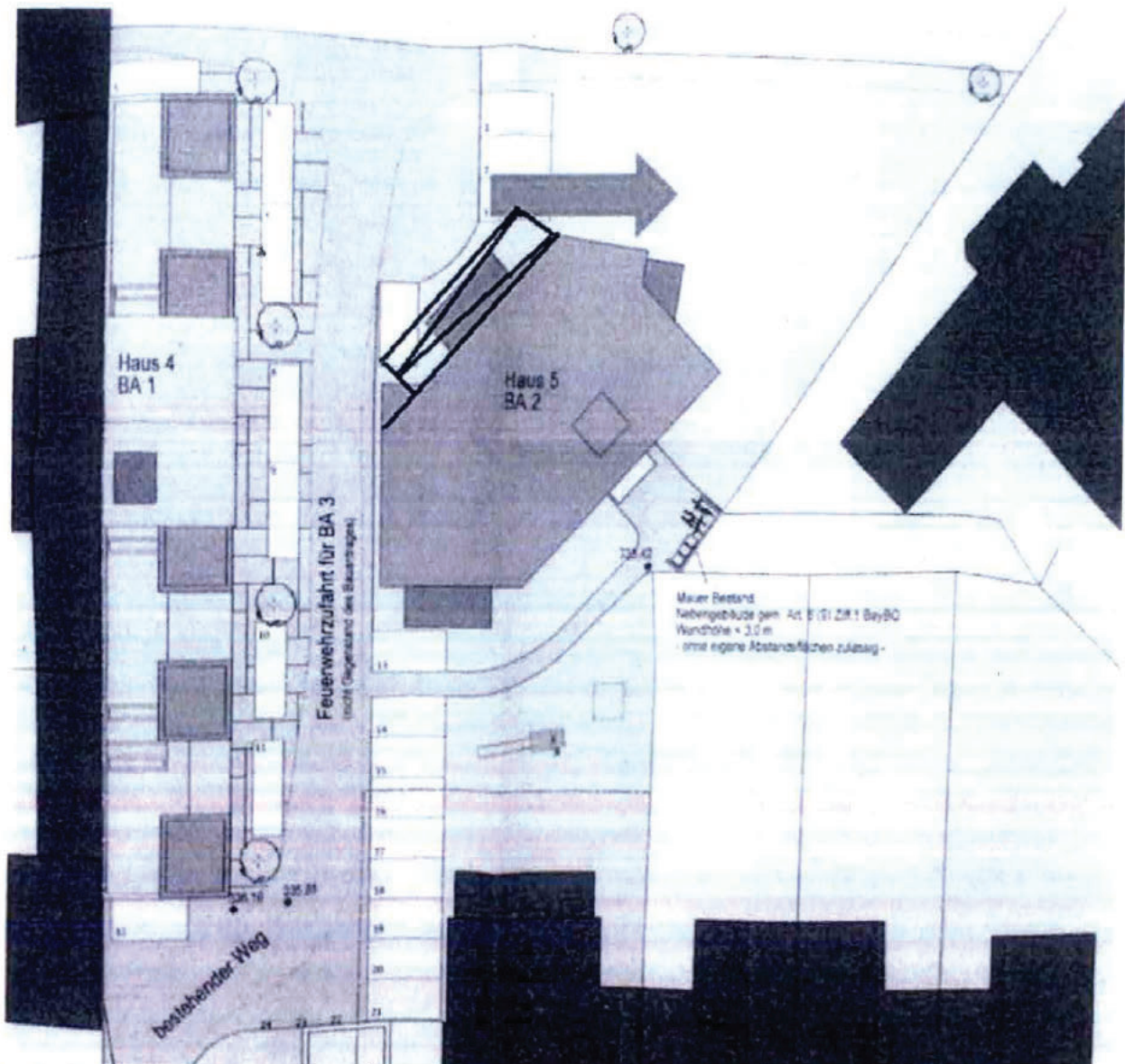
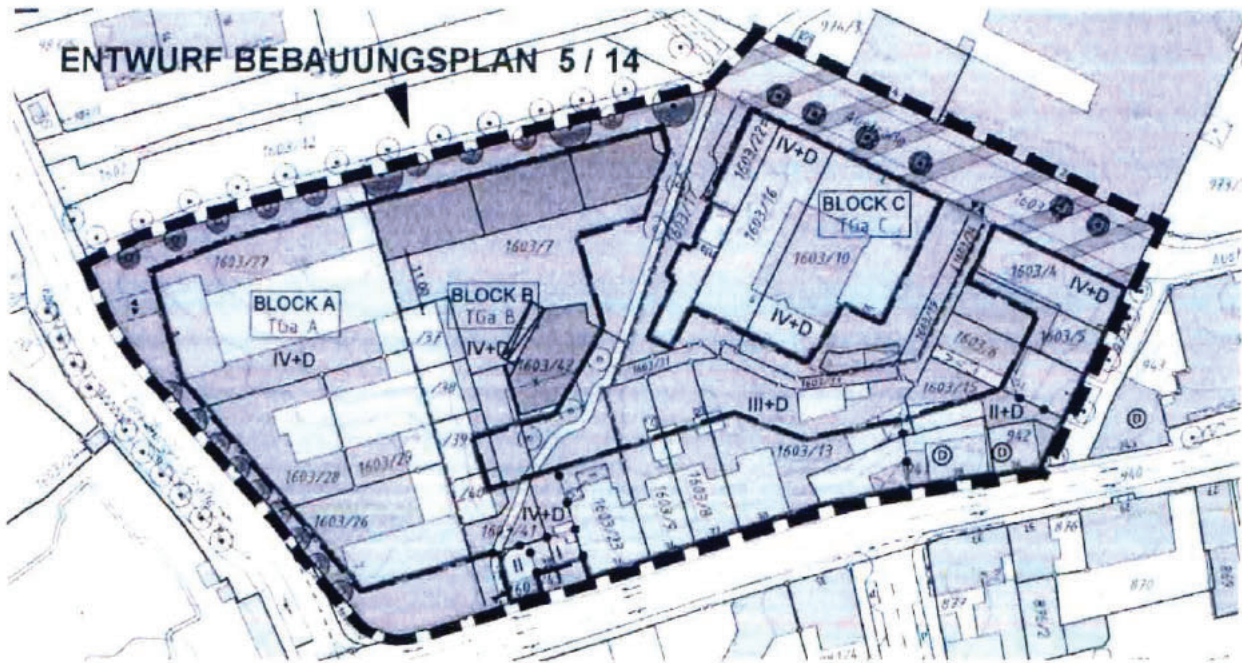
Mit freundlichen Grüßen



Anhang



Lageplan im Schallgutachten vom 25. 6. 2014



Lageplan aus dem Schreiben von [REDACTED] an Frau OB Merk-Erbe vom 14. 4. 2013

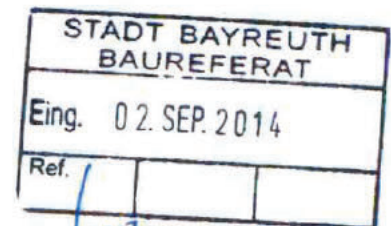
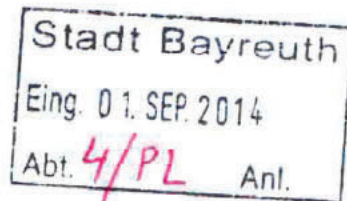
An die

Stadt Bayreuth

Stadtplanungsamt

Luitpoldplatz 13

95444 Bayreuth



60% → Bö. z. W.
3.9. Bö

Bayreuth, 01.09.2014

Bebauungsplanentwurf Nr. 5/14

„Nachverdichtung an der Mistel

(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/98)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir gehören zur Eigentümergemeinschaft Seniorenforum Jean-Paul „Betreutes Wohnen“ [REDACTED]. Unsere 58 qm große Eigentumswohnung liegt im Erdgeschoss, direkt angrenzend an das bebaute Grundstück von [REDACTED].

1. Im Entwurf BPl Nr. 5.5 „Verkehr und Erschließung“ wird der das Wohnquartier querende private Fußweg von der Austraße zur Erlanger Straße wie im BPl Nr. 1/98 festgesetzt beibehalten. Die Festlegung (Nr. 5.4 „Baugestaltung“), dass Grundstückseinfriedigungen nicht zulässig sind, können wir nicht akzeptieren, würden dadurch doch Fußgänger (insbesondere auch „ungebetene“) direkten Zugang zu unserer im Erdgeschoss liegenden Terrasse haben. Diese Befürchtungen sind berechtigt, zumal sich an dem Fuß- und Radweg längs der Mistel und an der naheliegenden Holzbrücke eben auch „ungebetene Gäste“ aufhalten können.

Wir bitten daher, für die bestehenden Zäune und Einfriedigungen unseres unmittelbaren Nachbarn [REDACTED] (Grundstücks Fl.-Nr. [REDACTED]) Bestandsschutz schriftlich festzulegen, um gerade auch die im Erdgeschoss liegenden Terrassen zu schützen.

2. Nach der Festlegung, die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage wie bereits im BPl 1/98 enthalten nur über die Erlanger Straße zu führen, bitten wir Sie, jetzt auch dafür Sorge zu tragen, dass die Bäume an der Grenze zur Grundstücks Fl.-Nr. 1603/17 im Interesse der alten als auch der zukünftigen neuen Anwohner erhalten bleiben.
3. Im neuen BPl 5/14 sollte bereits festgeschrieben und an die dann zuständigen Dienststellen weitergeleitet werden, dass bei den anstehenden Baugenehmigungs-Anträgen auch ein befristeter Baustellen-Verkehr über die Austrasse ausgeschlossen bleibt.
- Es zeigt sich gerade in den Sommermonaten, dass die Austrasse eine stark frequentierte Fußgänger- und Radlerverbindung zwischen Innenstadt und Mistelbach sowie über die Brücke in das angrenzende Wohngebiet ist. Im unübersichtlichen Einmündungsbereich kreuzt diese Fuß- und Radweg-Verbindung den Fuß- und Radweg am Mistelbach, was insbesondere auch nach Aussagen der Mitbewohner „Betreutes Wohnen“ leider schon oft zu konfliktträchtigen und gefährlichen Situationen geführt hat.

Abschließend machen wir ausdrücklich die Argumente von [REDACTED] vom 21.08.2014 ebenfalls geltend. Dieses Schreiben liegt dem Stadtplanungsamt bereits vor, weswegen auf eine erneute Versendung verzichtet wird. Ansonsten bitten wir um einen entsprechenden Hinweis, wenn es erneut benötigt wird.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



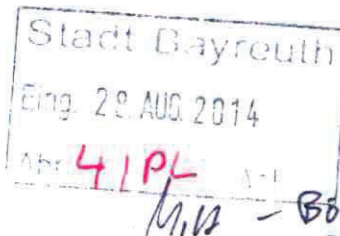
Rechtsanwälte · Fachanwälte
DR. SCHNETZER · ROIDER & COLLEGEN

Rechtsanwälte Dr. Schnetzer · Roider & Kollegen
Postfach 11 02 37 · 95421 Bayreuth



vorab per Telefax 25-1771

Stadt Bayreuth
Stadtplanungsamt
Luitpoldplatz 13
95444 Bayreuth



Sachbearbeiter

RA M. Taphorn

Durchwahl: 7567-37/ Fax-Nr. 7567-94

Frau Lösch

E-Mail: taphorn@bayreuther-rechtsanwaelte.de

Unser Zeichen

1351/14M12/I6

Datum

27.08.2014
D16/2378-14

Bebauungsplanverfahren Nr. 5/14 Nachverdichtung an der Mistel

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus dem derzeit vor dem VGH anhängigen Normenkontrollverfahren ist Ihnen bekannt, dass wir die rechtlichen Interessen der

WEG Austraße 7 bis 11 Seniorenforum Jean-Paul BA I,
95444 Bayreuth,
vertreten durch die Hausverwaltung Hausforum
Gesellschaft für Haus- und Immobilienverwaltung mbH,
Richard-Wagner-Straße 42 a, 95444 Bayreuth,

anwaltschaftlich vertreten.

Zum derzeit ausliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 5/14 vom
23.06.2014 nehmen wir für unsere Mandantschaft wie folgt

Stellung:

Zwischenbescheid
erteilt am 09.09.14



STADT BAYREUTH BAUREFERAT		
Eing. 28. AUG. 2014		
Ref.		

Rechtsanwälte

DR. JOACHIM SCHNETZER
Fachanwalt für Familienrecht

WILLIBALD ROIDER

WALTHER BUCK

PETER POPP
Fachanwalt für Erbrecht

CLAUSPETER VOSS

FRIEDRICH STÖHR
Fachanwalt für Versicherungsrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht
ADAC-Vertragsanwalt
stoehr.adac-vertragsanwalt.de

MATTHIAS TAPHORN
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht

SILJA GUMTOW

KRISTINA BRÜCKNER
Fachwältin für Familienrecht

Ludwigstraße 26
95444 Bayreuth
Tel.: 09 21/75 67-0
Fax: 09 21/61 97 3

bayreuther-rechtsanwaelte.de
cpa-gruppe.de

Kanzleistunden:

Montag - Freitag
8.00 - 12.30 Uhr, 14.00 - 17.00 Uhr
Termine nach Vereinbarung

Bankverbindungen:

Sparkasse Bayreuth
IBAN: DE57 7735 0110 0570 0033 50
BIC: BYLADEM1SBT
VR-Bank Bayreuth
IBAN: DE76 7739 0000 0000 0078 62
BIC: GENODEF1BT1
Commerzbank Bayreuth
IBAN: DE84 7734 0076 0135 9355 00
BIC: COBADEFFXXX

USt.-IdNr.: DE 229163244

In Kooperation mit:

C.P.A. STEUERBERATUNGS-
UND WIRTSCHAFTSPRÜFUNGS-
GESELLSCHAFTEN
Kulmbach, Bayreuth, Bamberg,
Kernath, Weiden und Hof

1.

Unsere Mandantschaft begrüßt zunächst ausdrücklich, dass der Bebauungsplanentwurf nunmehr keine Erschließung des Blockes B über die Austraße vorsieht.

2.

Sodann weise ich darauf hin, dass sowohl die Begründung des Bebauungsplanes als auch die amtliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung einen zwar wohl verfahrensunschädlichen, gleichwohl aber durchaus fast peinlichen, Begründungsfehler enthält. Der Anlass des Bebauungsplanverfahrens wird nämlich mit einer im Rechtsstreit "zwischen dem Bauherrn des Bauprojektes (Flurstück 1603/7 Gemarkung Bayreuth) und dem Nachbarn (Flurstück 1603/17 Gemarkung Bayreuth) am 07.05.2014" ergangenen Entscheidung des "Bayerischen Verwaltungsgerichtes Bayreuth" begründet. Nun ist am 07.05.2014 kein Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtes Bayreuth, sondern des Landgerichtes Bayreuth ergangen. Es liegt demnach ein Urteil der Zivilgerichtsbarkeit und nicht der Verwaltungsgerichtsbarkeit vor. Inwieweit die fehlerhafte Begründung jedenfalls einer ordnungsgemäßen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung entgegenstehen mag, kann an dieser Stelle dahinstehen (wir gehen insoweit wie gesagt wohl von Verfahrensunschädlichkeit aus). Allerdings sollte die vom Unterzeichner ja bekanntlich sehr geschätzte Bauverwaltung schon zwischen Zivilurteilen und verwaltungsgerichtlichen Urteilen unterscheiden können.

3.

Der Bebauungsplanentwurf sieht nunmehr die Zuwegung zur Tiefgarage über die Erlanger Straße vor.

Hingegen ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht, wo die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt und wie die Zufahrt zur Tiefgarage innerhalb des Plangebietes ver-

kehrstechnisch erreicht wird. Damit sind Immissionskonflikte vorprogrammiert bzw. planerisch nicht gelöst. Das stellt einen Verstoß gegen das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung dar.

4.

Darüber hinausgehend sah der Bebauungsplan Nr. 1/98 eine räumlich abweichende Ausdehnung der Tiefgarage als die jetzt vorgesehenen Festsetzungen vor.

Es ist nicht ersichtlich, aus welchen Gründen im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 1/98 nunmehr eine räumlich größere Ausdehnung der Tiefgarage erforderlich wäre. Nach hiesiger Auffassung wäre eine Ausweisung der Abgrenzung der Tiefgarage wie im Bebauungsplan Nr. 1/1998 erfolgt, ausreichend. Konflikte mit angrenzenden Grundstücken ließen sich dann von vornherein vermeiden. Durch eine nach dem Bebauungsplan zulässige Errichtung der Tiefgarage bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze angrenzender Grundstücke sind Konflikte bezüglich der Errichtung einer Baugrube und der damit verbundenen Probleme geradezu vorprogrammiert - ein im Übrigen nicht nur theoretischer Fall, der Unterzeichner bearbeitet gerade den partiellen Einsturz einer Baugrube in unmittelbarer Nähe einer Bundesstraße und angrenzender Wohnbebauung mit einem Schaden von ca. 5.000.000,00 EUR. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nach Ziff. 3.3 der Begründung des Bebauungsplanes im Bereich der vorgesehenen Tiefgarage eine Talfüllung des Quartärs mit pleistozänem Schotter vorliegen soll und erfahrungsgemäß im Bereich von Fluss- und Bachläufen häufig auf engstem Raum erhebliche Bodenunterschiede und daraus resultierend Gründungsprobleme resultieren können.

Auch insoweit ist deshalb ein Verstoß gegen das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung gegeben.

Darüber hinausgehend würde der im Bereich der Grundstücksgrenze zur Grundstücksflurnummer 1603/17 vorhandene Bestand von zwei aus hiesiger Sicht schützenswerten Bäumen gefährdet, da diese Bäume, die nach dem Bebauungsplanentwurf nicht zu erhalten wären, dann der Tiefgaragenerrichtung zum Opfer fielen.

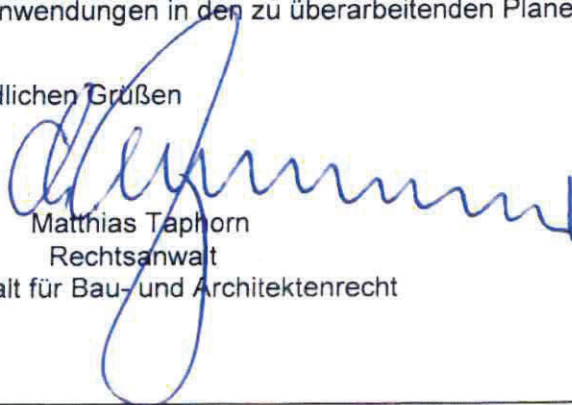
Soweit uns bekannt, ist aus den ausgelegten Unterlagen auch nicht ersichtlich, ob die zu fällenden Bäume unter den Schutz der städtischen Baumschutzverordnung fallen. Sollte das - was anzunehmen ist - der Fall sein, würde eine mit der städtischen Baumschutzverordnung kollidierende Planung in Bezug auf dort zur Fällung vorgesehene Bäume jedenfalls dann abwägungsfehlerhaft sein, wenn nicht sichergestellt ist, dass die Bäume tatsächlich gefällt werden dürfen.

Darüber hinausgehend sollte auch einer qualifizierten Nachverdichtung kein vorhandenes bereits jetzt ortsbildprägendes Begleitgrün zum Opfer fallen.

5.

Selbstverständlich behalten wir uns für unsere Partei die Geltendmachung von weiteren Einwendungen insbesondere im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB ausdrücklich vor. Wir hoffen allerdings, dass die vorstehenden Einwendungen im derzeitigen frühen Planverfahren aufgegriffen werden, so dass es zu solchen weiteren Einwendungen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB später nicht zu kommen braucht und regen deshalb ausdrücklich an, die Einwendungen in den zu überarbeitenden Planentwurf einzuarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen



Matthias Taphorn
Rechtsanwalt

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

