

BEGRÜNDUNG

des Bebauungsplans Nr. 9/93
mit Grünordnungsplan

geändert 16.01.95

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1. Veranlassung und Planziel:

Die Stadt Bayreuth ist bestrebt, den gestiegenen Bedarf an Gewerbe- und Einzelhandelsflächen in der Innenstadt bzw. innenstadtnahem Bereich zu decken, darüberhinaus soll im Bereich des abgesiedelten ehemaligen Schlachthofes eine qualitätvolle stadtkernbezogene Nutzung und Bebauung in Form eines innenstadtorientierten Geschäftszentrums planungsrechtlich ermöglicht und abgesichert werden.

Übergeordnete Planungsziele für den an den Stadtkern angrenzenden Bereich sind:

- Stärkung der Einzelhandelszentralität Bayreuths unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen.
- Verbesserung der heterogenen Gestalt von Stadt und Stadtlandschaft.
- Verknüpfung des historischen Stadtkerns mit dem Plangebiet unter Berücksichtigung der Stadtbefestigungsanlagen
- Schaffung eines differenzierten Nutzungsspektrums (Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnungen)
- Aufwertung der eingeeengten Flußtäler und der Straßen- bzw. Freiräume
- Erhalt der Rotmainhalle und des Wochenmarktes
- Erhöhung der Stellplatzkapazität auf dem Hindenburgparkplatz

1.2. Verfahrensgang:

Zur Neuordnung der städtebaulichen Entwicklung im Bereich des alten Schlachthofgeländes wurde am 01.02.93 der städtebauliche Ideen- und Realisierungswettbewerb "Umnutzung des alten Schlachthofgeländes" ausgelobt und am 16.07.93 entschieden.

Der Aufstellungsbeschluß des Stadtrates erfolgte am 29.09.93, und beinhaltet die Einleitung der beiden Bauleitverfahren sowie die Zustimmung zur Planung und zur Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 21 vom 15.10.93.

Gleichzeitig erhielt der erste Preisträger, das Architekturbüro Horstmann - Bayreuth den Auftrag zur Erstellung des Bebauungsplanes.

Die Planentwürfe lagen mit dem Veröffentlichungstext in der Zeit vom 18.10.93 bis einschl. 12.11.93 im Rahmen der Unterrichtung und Errörterung öffentlich aus.
Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Bedingt durch eingegangene Äußerungen und Stellungnahmen war es erforderlich, den Bebauungsplanentwurf geringfügig zu überarbeiten und den Geltungsbereich zu reduzieren.

Der Beschluß des Stadtrates zur öffentlichen Auslegung für beide Bauleitverfahren erfolgte am 28.09.94, und beinhaltet die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
Veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 22 vom 14.10.94.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 24.10.94 bis einschl. 24.11.94.
Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Durch die Einarbeitung von Anregungen bzw. Berücksichtigung von Bedenken wurde eine erneute Auslegung notwendig.

Der Beschluß des Stadtrates zur erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte am 25.01.95 mit der Auflage, daß nur zu geänderten oder ergänzten Teilen Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.
Die Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

1.3. Geltungsbereich:

Die genaue Abgrenzung ist im Planentwurf vom 12.09.94 dargestellt.
Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden vom Roten Main, im Osten durch die Linie der ehem. bzw. vorhandenen Stadtmauer, im Süden durch die Straßen Gerberplatz und Am Sendelbach, im Westen durch die westliche Grenze des Mistelbaches.
Folgende Flurnummern liegen innerhalb des Geltungsbereiches:
1134 TF, 1139/3, 1139/4, 1139/6, 1139/7, 1139/7, 1139/8, 1139/9, 1139/10, 1139/11, 1160, 1161/3, 1163/1, 1164, 1165, 1165/2, 1181/4 TF, 1469 TF, 1476, 1476/2, 1476/4, 1476/5, 1476/6, 1477/8, 1488 TF, 1490/4, 1602 TF.

2. Vorhandene Bauleitplanung

2.1. Flächennutzungsplan:

Das anstehende Bebauungsplanverfahren bedarf der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes. Gem. § 8 (3) BauBG wird aufgrund der Änderungen ein Parallelverfahren durchgeführt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung:

Im Geltungsbereich befinden sich folgende

-rechtskräftige Bebauungspläne und Sanierungsgebiete:

Bebauungsplan Nr. 9/75 Sanierungsgebiet A1 Teilbereich 1
Bebauungsplan Nr. 9/75 Sanierungsgebiet A1 Teilbereich Parkhaus
Bebauungsplan Nr. 9/75 Sanierungsgebiet A1 Teilbereich Mistelbach

Bebauungsplan Nr. 3/67 Stadtkernring/Teilbereich Graben

Sanierungsgebiet D "Alter Schlachthof"

3. Bestand im räumlichen Geltungsbereich

3.1. Naturräumliche Gegebenheiten und ihre Bewertung

Das Plangebiet liegt westlich der Altstadt von Bayreuth auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofes. Es wird begrenzt

- im Norden durch den Roten Main,
- im Westen durch den Mistelbach und die Maisel-Brauerei,
- im Süden durch den Sendelbach und eine Bebauung mit Parkhaus und Bürogebäude,
- im Osten durch den Hohenzollernring und die Altstadt.

Das Gelände ist nahezu eben, mit leichtem Gefälle nach Norden zum Roten Main. Es wird in Ost-Westrichtung von der Hindenburgstraße durchquert.

Nördlich dieser Straße liegt ein großer, vollständig asphaltierter Parkplatz sowie eine Tankstelle.

Südlich der Hindenburgstraße liegt das ehemalige Schlachthofgelände, auf dem bis auf die Rotmainhalle, einen Gasthof im Norden und ein Geschäft an der südöstlichen Grenze bereits alles abgebrochen wurde.

Von Westen wirken die großformatigen Bauten der Brauerei stark in den Planungsbereich und engen den dortigen Mistelbachtalzug ein.

Prägende Elemente im Planungsbereich und seinem Umfeld sind die Grünzüge des **Mistelbaches**, des **Roten Mains** und des **Sendelbaches** im Süden. Mistelbach und Roter Main verlaufen in trogartig eingeschnittenen Geländegräben, deren Außenböschungen von markanten Alleengesäumt sind, innerhalb derer auch die Fußwege liegen.

Während an dem Mistelbach gewisse Renaturierungsmaßnahmen in jüngster Zeit durchgeführt wurden, stellt sich der Rote Main als vollkommen gradliniger und in einem Betonbett verlaufender Fluß dar.

Der von Osten in den Mistelbach einmündende Sendelbach ist innerhalb der Bebauung verrohrt und fließt nur in seinem letzten Stück vor der Mündung auf einer Länge von rund 75 m in einem offenen Gerinne.

Die Wasserqualität der Gewässer ist als mäßig bis kritisch (Gewässergüte Stufe II-III) einzustufen.

Hochwässer treten bei allen drei Gewässern regelmäßig auf, stärkere bei Mistelbach und Rotem Main, sie bleiben jedoch in den durch Böschungen begrenzten tiefliegenden Vorländern. Im Sendelbach wird der Rückstau vom Mistelbach wirksam.

Der **Grundwasserstand** im Planungsgebiet wurde mit 2,6 m bis 4,2 m unter Geländeoberkante ermittelt.

Die **Bodenverhältnisse** werden durch den Burgsandstein geprägt. Schluffige und sandige Schichten wechseln kleinflächig, sie sind durchschnittlich mit 0,5 m Oberboden und in Teilbereichen mit Bauschutt überlagert.

Die **Vegetation** im Umfeld des Planungsgebietes wird geprägt durch die überwiegend aus Altbäumen (größtenteils Linde) bestehenden Alleen entlang des Mistelbaches im Westen und des Roten Mains im Norden. Weitere Baumreihen befinden sich entlang der Hindenburgstraße (Spitzahorn, Eiche, Pappel) und "Am Mainflecklein" (Rotdorn).

Im unmittelbaren Planungsgebiet ist als besonders wertvoll und prägend zu bezeichnen der geschlossene Uferbewuchs aus Auengehölzen (Silberweide, Esche, Ahorn, Pappel, Traubenkirsche) am Sendelbach und die Baumbestände an der nordöstlichen und südlichen Grenze des Schlachthofgeländes mit größtenteils Eiche, Ahorn und Pappel.

Aus der Lage des Planungsgebietes unmittelbar an der Altstadt mit ihrer wertvollen historischen Bausubstanz und an den beiden Grünzügen Mistelbach und Roter Main mit großer Bedeutung als stadtnahe Erholungsräume und stadtklimatisch wichtige Durchlüftungsschneisen ergibt sich eine besondere Verpflichtung für das Planungsgebiet.

3.2. Baubestand:

Im Geltungsbereich befinden sich folgende Gebäude:

- Fl.Nr. 1161/3 Betriebsgebäude der Glaserei Sturm
- Fl.Nr. 1476 Rotmainhalle
- Fl.Nr. 1476/6 Gaststätte Rotmainhalle

Die o.g. Gebäude werden erhalten und in die Planung integriert. Für die Rotmainhalle mit Gaststätte wurde seitens des Denkmalschutzamtes Denkmalschutzwürdigkeit festgestellt. Gegen diese Feststellung für die Gaststätte wurde seitens der Stadt Bayreuth Einspruch eingelegt.

Desweiteren befinden sich auf den Grundstücken folgende Gebäude:

- Fl.Nr. 1490/4 Tankstelle
 - Fl.Nr. 1164 Betriebsgebäude Firma Distler
 - Fl.Nr. 1163/1 Betriebsgebäude Metzgergenossenschaft
 - Fl.Nr. 1139/3 Parkhaus Rotmainhalle
 - Fl.Nr. 1139/8, 1139/9, 1139/10 Garagen von angrenzenden Anliegern.
- Im Vorfeld der Rotmainhalle befinden sich noch ein Kiosk, ein öffentliches WC und Nebengebäude.

Diese o.g. Gebäude sollen abgerissen werden. Die Umsiedlung der sich darin befindlichen Betriebe hat bereits stattgefunden bzw. ist in Planung. Der Abbruch des Parkhauses ist langfristig beabsichtigt.

3.3. Besitz- und Eigentumsverhältnisse:

Der Großteil der Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Bayreuth. Die Betriebsgelände befinden sich derzeit im Besitz der Firmen. Der Kaufvertrag für das ehemalige Schlachthofgelände wurde im Dezember 1994 geschlossen.

4. Planinhalt mit Abwägung

4.1. Erschließung und Verkehr

- Straßenverkehr:

- * Das Planungsgebiet wird von 2 Hauptverkehrsadern (Hindenburgstraße, Hohenzollernring) durchschnitten bzw. tangiert.
Der Straße Am Mainflecklein wird als Verlängerung der Casselmannstraße im Rahmen des Ausbaues des Nordringes für den jetzigen Verkehr weitere Bedeutung zukommen.
Für diese Hauptverkehrsadern, insbesondere den Hohenzollernring sind im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes, der sich zur Zeit in der öffentlichen Diskussion befindet, teilweise umfangreiche Veränderungen vorgesehen (Busspuren, Einbahnstraßenregelung), die jedoch keinen unmittelbaren Einfluß auf die städtebauliche Planung im Geltungsbereich haben.
- * Die Parkhausstraße entlang des Mistelbaches wird zugunsten eines Rad- und Fußweges aufgelassen.
- * Für die neu zu schaffende Wohnbebauung auf dem derzeitigen Areal des Parkhauses und die daran angrenzende Wohnbebauung, wird die Wegeführung Am Sendelbach, Gerbergasse, niveaugleich ausgebaut und ein verkehrsberuhigter Bereich geschaffen.
Die Zu- und Abfahrt zur TG, Anliegerverkehr sowie die Zufahrt zum Parkhaus bis zum Abbruch sind zulässig.

Die Ausweitung des verkehrsberuhigten Bereichs bis zur Kulmbacher Straße sichert nach Fertigstellung der Maßnahme die Erreichbarkeit der anliegenden Anwesen auch aus südlicher Richtung, schafft aber die für ein innerstädtisches Wohnen notwendige Reduzierung des Verkehrs.

- Rad- und Fußwege:

Für die Umstrukturierung des Planungsgebietes hin zu innerstädtischer Nutzung ist es notwendig, eine vielschichtige Verknüpfung mit der Altstadt zu erreichen, die einerseits die neuen funktionalen Zusammenhänge mit Leben erfüllt, andererseits die Aktivierung des Areals bis in den Bereich der Unteren Maxstraße wirken läßt.

Dies wird durch folgende Maßnahmen erreicht:

- * Verbreiterung des Fußgängerüberweges an der Kreuzung Hindenburgstraße-Hohenzollernring über den Hohenzollernring auf 10,00 m.
- * Errichtung einer Fußgängerbrücke über den Hohenzollernring auf Ebene des Marktplatzes zur störungsfreien Überquerung des Hohenzollernringes sowie zur Erschließung des Sanierungsgebietes.
- * Neuerrichtung eines Fußgängerüberweges mit Ampelregelung über den Hohenzollernring in der Verbindung Am Sendelbach und Pauschenberglein.

- * Zusätzlich wird die Möglichkeit eingeräumt, über die Hindenburgstr. eine Fußgängerbrücke zwischen Kerngebiet und Parkhaus vorzusehen.
- * Innerhalb des Bauwerks zwischen Sendelbach und Hindenburgstr. werden Wegebeziehungen in Ost/West-Richtung zwischen zukünftigem Parkhaus Hindenburgstraße und zukünftiger Brücke Richtung Innenstadt und in Nord/Süd-Richtung zwischen "Am Wochenmarkt" und Gerberplatz geschaffen. Die Sicherung dieser o.g. Wegebeziehungen wird durch Grundbucheintragungen o.ä. erfolgen.

Das bereits bestehende Radwegenetz entlang des Mistelbaches und entlang der Hindenburgstraße wird ausgebaut.

- Öffentlicher Personennahverkehr:

- * An der westlichen Seite des Hohenzollernringes werden für insgesamt 4 Busse des städtischen ÖPNV Bushaltebuchten erstellt, die auch für die angrenzenden Anlieger (Bürgerbegegnungsstätte, Praxen) eine bessere Anbindung bieten.
- * Die beiden Bushaltebuchten in der Hindenburgstraße bleiben erhalten.

- Ruhender Verkehr:

- * Zur Sicherung des Stellplatzbedarfs im Sanierungsgebiet zw. Sendelbach und Hindenburgstraße wird auf dem Grundstück eine eingeschossige Tiefgarage für ca. 450 Stellplätze mit Zu- und Ausfahrten an der Hindenburgstraße und Am Sendelbach vorgesehen.
- * Für die darüber hinaus notwendigen Stellplätze wird auf dem Parkplatz Hindenburgstraße ein Parkhaus für ca. 750 Stellplätze Zu- und Ausfahrten an der Hindenburgstraße und Am Mainflecklein. vorgesehen.
Die 337 Stellplätze des Parkplatzes werden wieder nachgewiesen.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation ist zwischen der Tiefgarage und dem Parkhaus eine KFZ- Unterführung vorgesehen.

- * Als langfristiges Planungsziel ist beabsichtigt, das Parkhaus Rotmainhalle abzureißen.
Das freiwerdende Areal ist entsprechend dem Umfeld als Mischgebiet mit Wohnbebauung vorgesehen.
- * Bei der Bebauung dieses Mischgebietes südlich des Sendelbaches ist ebenfalls eine Tiefgarage vorgesehen.

- Versorgungseinrichtungen:

Es befinden sich mehrere Abwasserleitungen im Geltungsbereich. Direkt betroffen von der Planung ist die Abwasserleitung östlich des Mistelbaches, welche im Rahmen der Bauarbeiten incl. einer neuen zusätzlichen Abwasserleitung bei Bedarf verlegt wird.

Zum bereits bestehenden Regenüberlaufbecken an der derzeitigen Kreuzung Parkhausstraße/Am Sendelbach ist für den zusätzlichen Abwasserkanal ein weiteres Regenüberlaufbecken südlich des Roten Mains vorgesehen.

Die vorhandenen Gas- und Wasserleitungen im Planungsbereich bleiben weitgehend unberührt. Lediglich die Wasserleitung entlang des Mistelbaches wird möglicherweise im Rahmen der weiteren Renaturierung neu verlegt.

- Wasserwirtschaftliche Belange:

Für die Umgestaltung des Mistelbachbettes und der Aufstauung des Sendelbaches sind die entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren durchzuführen.

Wegen des zu erwartenden Grundwassereingriffes aufgrund der Errichtung des Geschäftszentrums und des Parkhauses ist ebenfalls ein wasserrechtliches Verfahren parallel zum Bauantrag durchzuführen.

4.2. Bauliche und sonstige Nutzungen:

Durch die Absiedlung des Schlachthofes und die damit verbundene Überplanung erfährt das Areal eine Umstrukturierung weg von industriell-gewerblicher hin zu vielfältiger innerstädtischer Nutzung.

Ziel der Planung ist hierbei die Belebung des Areals westlich der Innenstadt und durch neue Urbanität das Stadtgefüge sinnvoll zu ergänzen und abzurunden.

Um dies zu erreichen werden die notwendigen Voraussetzungen für ein Geschäftszentrum zwischen Sendelbach und Hindenburgstraße geschaffen.

Die Ausweisung erfolgt für das ehemalige Schlachthofareal und dem Kopfbau auf dem Hindenburgparkplatz als Kerngebiet.

Die Geschoßflächenzahl wurde gegenüber der ursprünglichen Planung für das ehem. Schlachthofareal von 3,0 auf 2,3 reduziert.

Um die Einzelhandelsfunktion der Stadt nicht zu gefährden wurde die maximale Verkaufsfläche im Geschäftszentrum auf 15.800qm festgesetzt.

Traufhöhen wurden für beide Kerngebiete als Höchstgrenzen festgesetzt. Das Parkhaus wird als Sondergebiet festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe orientiert sich an den beiden Kerngebieten.

Bedingt durch notwendige Funktionsabläufe eines solchen Zentrums sind gewisse Mindestabmessungen zu berücksichtigen.

An den kritischen Verknüpfungspunkten (Sendelbach, Mistelbach, Roter Main) wurden dementsprechend Mindestabstände gefunden, die die Belange der Freiraumgestaltung und die inneren Funktionsabläufe berücksichtigten.

Dies wird erreicht durch:

- Hohenzollernring

- * Aufnehmen der Straßen- und Arkadenflucht, mit Aufweitung bei Eingangszone und Bildung eines Brückenkopfes
- * Höhenstaffelung der Baukörper (jeweils IV bei Einmündung Hindenburgstraße und 'Am Sendelbach', III im Platzbereich)
- * Anbindung des Sanierungsgebietes an die historische Altstadt auf Marktplatzniveau mit einer leichten Brückenkonstruktion.

- Hindenburgstraße / Am Mainflecklein

- * Bildung eines Straßenraumes durch Gebäuderiegel zum Wochenmarkt, Gaststätte Rotmainhalle und Straßenrandbebauung.
- * Definition des Platzes durch Kopfbau (V) auf jetzigem Parkplatz mit anschließendem, zurückversetztem Parkhaus und begleitenden Baumreihen.

- Am Wochenmarkt

- * Erhalt des Marktes vor der Rotmainhalle
- * Aufwertung durch Abrücken von der Hindenburgstraße, mit Einfügen eines Gebäuderiegels als Schutz.
- * Aufwertung des Rotmainhalleneingangs durch Freistellung der Giebelfassade

- Mistelbach

- * Auflockerung der Westfassade durch starke horizontale und vertikale Gliederung bzw. Tiefenstaffelung.
- * Ausrichtung der Dachform giebelständig zum Bach zur Definition einer Kammform.

- Sendelbach - Gerbergasse

- * Gliederung der Fassade durch maßvolle Rücksprünge im Bereich des geplanten Sees.
- * Höhenstaffelung mit Anfangs- und Endpunkt (Rundbau am Mistelbach und Straßenbebauung Hohenzollernring)
- * Schaffung einer offenen Baukörperanordnung zwischen Gerbergasse und Sendelbach mit eingelagerten Grünbereichen. Fortführung der Kammstruktur am Mistelbach.

4.3 Freiflächen und Grünordnung

Freiflächenkonzept

Vorrangiges Ziel aus Sicht der Landschaftsplanung war die Sicherung und Verbesserung der bestehenden Grünzüge an Rotem Main und Mistelbach mit ihren wertvollen Alleen sowie eine Aufwertung des Sendelbaches. Neben diesem Ziel war es wichtig, eine fußgängerfreundliche, platzartige Anbindung des neuen Zentrums an die Altstadt zu gewährleisten.

Im einzelnen wird festgesetzt:

1. Grünzug Mistelbach

- Stärkere Öffnung dieses Grünzuges durch Mindestabstand der Bebauung zur Allee 7,50 m, überwiegend jedoch größere Abstände,
- Am Ostufer Abrücken des Fuß-/Radweges bzw. der Feuerwehrezufahrt von der Allee,
- punktuelle zusätzliche Renaturierungsmaßnahmen am Gewässer durch Aufstau, Aufweitungen,

2. Grünzug Roter Main

- Abrücken des Parkhauses von der Allee mit zusätzlicher Pflanzung von Baumrastern,

3. Grünzug Sendelbach

- Weitestgehende Erhaltung des offenen Gewässers mit Bewuchs, möglichst zusätzliche Öffnung verrohrter Abschnitte im Westen und Osten,
- Verbesserungen am Bachlauf durch Aufstau und Grabenerweiterungen,
- Öffnung der jetzt eingeeengten Randzonen durch Anlage von Grünflächen
- Verknüpfung dieses Grünzuges mit der südlich geplanten Wohnbebauung und dem Mistelbach.

4. Verknüpfungsbereich Altstadt - Sanierungsgebiet - Rotmainhalle

- Platzartige Gestaltung mit Erhaltung der wertvollen Baumbestände an der Kreuzung Hohenzollern-/Hindenburgstraße, zusätzliche Baumpflanzungen
- zunächst Erhaltung der Pappeln Am Wochenmarkt, gleichzeitig jedoch Neupflanzung von Bäumen.

5. Hindenburgstraße und Hohenzollernring

- Erhaltung der vorhandenen Baumreihen, Neupflanzung weiterer Bäume.

6. Kerngebiet und Parkhaus

- Baumpflanzungen auf dem Vorplatz am Sendelbach,
- Fassadenbegrünung vor allem im westlichen Bereich zum Mistelbach.

Die genaue Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt im Freiflächengestaltungsplan.

5. Umwelt und Gesundheit

Bedingt durch die Innenstadtlage sind hier die üblichen Lärmimmissionen zu erwarten. Hauptverursacher sind hierbei die Hindenburgstraße und der Hohenzollernring als Hauptverkehrsadern. Darüber hinaus kann von der Brauerei Maisel, welche sich nordwestlich des Planungsgebietes befindet, eine Lärm- und Geruchsentwicklung ausgehen.

Durch o.g. Begebenheiten ist es notwendig geworden, die Wohnnutzung des Areals gegenüber der Wettbewerbsplanung in Teilbereichen umzulegen. Durch diese Umlegung ist die ursprünglich angestrebte Anzahl von Wohnungen nicht erreichbar.

Die im Planungsgebiet vorgesehene Wohnbebauung orientiert sich nun innerhalb der Blockstruktur rechts und links des Sendelbaches. Durch die umgebende Bebauung wird eine ausreichende Abschottung erwirkt. Durch Öffnung und Ausrichtung der Baukörper nach Osten, Süden und Westen wird eine ausreichende Besonnung gewährleistet.

Grundsätzlich kann es jedoch aufgrund der Nachbarschaft zum Brauereiviertel (Brauerei Maisel westlich des Mistelbaches, Mälzerei Am Kreuz/Kulmbacher Straße) zeitweise zu Geruchsbeeinträchtigungen kommen.

6. Flächen und Kosten

Flächenzusammenstellung

- Straßenfläche (Straßenverkehrsfläche, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radwege Verkehrsgrün	22.114 m ²	(2,21 ha)
- öffentliche Grünflächen	11.331 m ²	(1,13 ha)
- Kerngebiet (mit Freiflächen)	20.523 m ²	(2,05 ha)
- Mischgebiet (mit Freiflächen)	4.549 m ²	(0,45 ha)
- Sondergebiet (Parkhaus)	5.763 m ²	(0,58 ha)
- Gesamtfläche des Geltungsbereiches	64.297 m²	(6,43 ha)

Kosten

Im Planungsgebiet werden Kosten für die Errichtung/Umgestaltung von

- Wegen, Plätzen und Straßen
 - Brückenbauwerken
 - Grün- und Wasserflächen
 - Versorgungseinrichtungen und -leitungen
 - Kanälen
- anfallen.

Die genaue Ermittlung und Verteilung der Kosten ist zur Zeit noch nicht erfolgt.

Es zu erwarten, daß für ordnende Maßnahmen Städtebaufördermittel eingesetzt werden können.

7. Rechtsgrundlagen

Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage

des Baugesetzbuches (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom
08.12.1986 (BGB1. I. S 2253);

des Wohnungsbau-Erleichterungs-
gesetzes (WoBauErlG) i.d.F. der
Bekanntmachung vom 17.05.1990
(BGB1. I S. 926),

Der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom
23.01.1990 /BGB1. I S. 132),

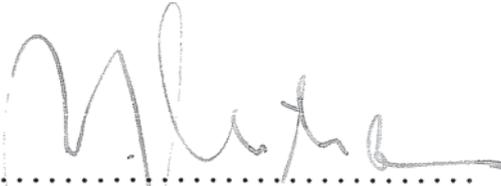
zuletzt geändert durch Artikel
1, 2 und 3 des Gesetzes zur
Erleichterung von Investitionen
und der Ausweisung und Bereit-
stellung von Wohnbauland (In-
vestitionserleichterungs- und
Wohnbaulandgesetz) vom
22.04.1993 (BGB1. I S. 466)

Der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom
18.04.1995 (GVBl.9/94 S. 251)

und des Gesetzes zur Vereinfachung und Beschleunigung bau- und wasser-
rechtlicher Verfahren i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.04.1994 (GVBl.
Nr. 8, S. 210)

sowie der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) i.d.F. der Bekannt-
machung vom 18.12.1990 (BGB1. 1991 I S. 58).

aufgestellt, 12.09.94, fli
geändert: 16.01.95



.....

H.J. Horstmann

H.J. HORSTMANN • ARCHITEKTEN
DIPL.-ING. ARCH. BDA

Tel. 0921 / 75767-0 Fax 0921 / 75767-50
Postfach 11 01 84, 95420 Bayreuth
Badstr. 13, 95444 Bayreuth