

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9/86
"Demonstrativbauvorhaben am Bodenseering"
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 7/80)

Verfahrensgang:

Das Bayerische Innenministerium hat für das oberfränkische Demonstrativbauvorhaben das Grundstück der Hospitalstiftung am Bodenseering ausgewählt. Um die neue städtebauliche Entwicklung und Ordnung zwischen Bodenseering/Tegernseeweg und der kleinen Stichstraße der Klinikumallee zu gewährleisten, ist es erforderlich, ein Bebauungsplanänderungsverfahren einzuleiten. Der Geltungsbereich umfaßt die Flurnummern 316/5, 3161/7, 3229 und 3231/2 der Gemarkung Bayreuth.

Der Stadtrat hat entsprechend dem Gutachten des Bauausschusses vom 18.11.1986 mit Beschluß vom 26.11.1986 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 9/86 beschlossen. Mit diesem Verfahren werden die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7/80 in diesem Bereich aufgehoben. Die Zustimmung zur Planung und zur öffentlichen Darlegung gemäß § 2 a (2) BBauG sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Stadtratsitzung am 25.03.1987. Mit Beschluß vom 29.07.1987 wurde vom Stadtrat die öffentliche Auslegung gemäß §3 (2) BauGB beschlossen.

Erfordernis der Planaufstellung, Ziel und Zweck der Planung:

Das Bayerische Innenministerium fördert in den Jahren 1987 bis 1988 acht bayerische Mustersiedlungen mit Miet- und Genossenschaftswohnungen in der Form von Einfamilienhäusern. Die Siedlung besteht aus ca. 24 Häusern unterschiedlicher Größe. Träger dieses Projektes wird die Bayreuther Wohnungsbaugenossenschaft in Zusammenarbeit mit dem Bauverein Bayreuth e. G. und der GEWOG sein. Die Förderung des Baues dieser Mustersiedlungen soll eine Wohnform verbreiten helfen, die auch dem Mieter die Vorteile des Einfamilienhauses, einer Siedlergemeinschaft und größerer Grünflächen bietet. Zu jeder Wohnung wird ein kleiner Garten gehören. Besonderer Wert wird auf Gemein-

schaftseinrichtungen gelegt. Um den sonst in Neubausiedlungen lange dauernden Identifikations- und Integrationsprozess zu verbessern, können die künftigen Mieter vor Baubeginn eigene Planungswünsche einbringen; sie können auch zu den Bauarbeiten in ihren Wohnungen und zur Gestaltung der Frei- und Gemeinschaftsanlagen beitragen.

In die Siedlung sollen Haushalte ziehen, die sich (noch) kein Eigenheim leisten können, nämlich überwiegend junge Familien mit Kindern und Alleinerziehende, aber auch Behinderte und alte Leute.

Für das an die Mustersiedlung nördlich anschließende Grundstück der Bayerischen Landessiedlung (Fl.Nr. 32/29) bestehen ebenfalls vom rechtskräftigen Bebauungsplan abweichende Bauvorstellungen.

Städtebauliches Ziel ist es nunmehr, die Gebäudestellungen und die Bauweise der verschiedenen Bauträger aufeinander abzustimmen.

Planinhalt:

Das vorliegende Planungskonzept wurde im Einvernehmen mit der obersten Baubehörde in München erstellt. Innerhalb der Modellsiedlung wurde versucht, eine Verdichtung zu erreichen, mit kompakten Reihenhäusern und einer dazidierten Baukörperstellung, mit Terrassierung, Platz und Gasse. Diese zwei- bis dreigeschossigen relativ einfachen Reihenhäuser sind ohne viel Höhengsprünge in sich gegliedert. Durch eine einfache Zuordnung von 3 Hauszeilen entsteht ein dreieckiger Platz mit einer anschließenden Wohngasse und einem vorgelagerten Garagenhof mit offenen überdachten Stellplätzen.

Ein weiteres wesentliches Gestaltungselement sind Fußwegverbindungen in Form von "engen Reihen" zwischen den Hausgruppen, die eine wichtige Verbindung zwischen Gasse/Platz und den grünen Außenbereichen (Gärten, Gemeinschaftsgrünflächen, Obstgarten, Tegernseeweg) herstellen.

Diese dabei entstehenden räumlichen Qualitäten lassen sich allerdings nur durch eine teilweise Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen erreichen. Die Reduzierungen der nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) notwendigen Abstandsflächen werden im Bebauungsplan nach Art. 7 Abs. 1 BayBO auf die Situation bezogen und mit Maßen versehen festgesetzt.

In Angleichung an die Straßenfluchten Bodenseering und kleine Stichstraße wurde für das Grundstück der Bayerischen Landessiedlung ein sich v-förmig nach Süden öffnender, 3-geschossiger Baukörper gewählt. Bindeglied zwischen den Hauptbaukörpern bildet ein untergeordneter Zwischenbau in Verlängerung der Achse der Wohngasse des Demonstrativbauvorhabens.

Die erforderlichen Stellplätze werden zum größten Teil in einer im Süden des Grundstücks angeordneten Tiefgarage nachgewiesen. Weitere Besucherstellplätze sind sowohl am Bodenseering als auch an der kleinen Stichstraße berücksichtigt.

Die öffentlichen Verkehrswege sind bereits erstellt, sodaß keine Erschließungsmaßnahmen notwendig sind.

Aufgrund der Untersuchungen und Prognosen von Verkehrsplaner Dr. Schubert sind bei 1300 KFZ/24 h keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen entlang der Klinkumallee notwendig.

Stadtplanungsamt:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Dammann', is written over the printed text of the Stadtplanungsamt.