

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1/80  
Max-Stirner-Straße/Bahnhof Röhrensee

Ziel der Planung:

Das an der Bahnlinie Bayreuth-Hollfeld zwischen der Ludwig-Thoma-Straße und der Pottensteiner Straße gelegene Grundstück soll einer Bebauung zugeführt werden. Mit der Einbeziehung dieses Bereiches in die vorhandene Randbebauung wird auch der lebhaften Nachfrage nach Bauland entsprochen.

Der Stadtrat von Bayreuth hat in seiner Sitzung am 26. März 1980 den Aufstellungsbeschluß gefaßt.

Geltungsbereich:

Das Planungsgebiet wird im Norden von der ehemaligen Bahnlinie Bayreuth-Hollfeld, im Osten von der Pottensteiner Straße, im Süden von der Max-Stirner-Straße und den Grundstücken Fl.Nr. 1726 und 1726/10, im Westen von der Ludwig-Thoma-Straße begrenzt.

Die folgenden Grundstücke der Gemarkung Bayreuth werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt:

Fl.Nrn. 1731, 1732/3, 1733/2, 1733/7, 1733/8, 1733/9, 1733/10, 1733/6 Teilfl., 3494/2 Teilfl., 3494/3 Teilfl.

Inhalt des Bebauungsplanentwurfes:

Der Planentwurf wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und beinhaltet nach Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA).

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung im dortigen Baugebiet wird für die Neubebauung eine Höhe bis max. 2 Geschossen festgesetzt. Als Bauweise sind nur Hausgruppen in Form von Reihen- oder Doppelhäusern zulässig.

An der Stichstraße und auf separat hierfür ausgewiesenen Plätzen werden die notwendigen Garagen und KFZ-Stellplätze untergebracht.

Die auf den Grundstücken des Neubaugebietes noch stehenden Wohn- und gewerblichen Gebäude werden abgebrochen.

#### Verkehrsführung:

Das Neubaugebiet kann sowohl von der Pottensteiner Straße über die Max-Stirner-Straße als auch von der Ludwig-Thoma-Straße, Schopenhauer Straße über die Max-Stirner-Straße verkehrsmäßig erreicht werden. Die innere Verkehrsführung erfolgt über eine Stichstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen wird, über den öffentlichen Fußweg zwischen der Stichstraße und der Pottensteiner Straße am Bahngelände entlang, von der Ludwig-Thoma-Str. zum Garagenhof und über diversen Fußwegen, die im Gemeinschaftseigentum der Grundstückseigentümer bleiben. Im Zuge der Bauarbeiten wird die Max-Stirner-Straße an der Nordseite ausgebaut und erhält einen Bürgersteig. Die Straßen- und Fußwegbreiten sind den Verkehrserfordernissen angepaßt.

#### Erschließung:

##### Straßenherstellung:

Die Max-Stirner-Straße wird an ihrer Nordseite bis auf 6 m verbreitert und erhält einen 1,5 m breiten Bürgersteig. Die ins Baugebiet führende öffentliche Stichstraße wird als verkehrsberuhigte Straße mit 6 m Breite und einem niveaugleichen 1,50 m breiten Gehsteig ausgebaut. Für den öffentlichen Fußweg ist eine Breite von 2,5 m, für die privaten Wege eine Breite von 2,0 m vorgesehen. Notwendige Einfahrten zu den Garagenhöfen werden 5,5 m breit und erhalten einen 1,5 m breiten Bürgersteig. Die Herstellungskosten für die Erschließungsanlagen betragen nach einer Berechnung des Städt. Tiefbauamtes vom 17.11.80 ca. 350000,-

##### Kanalisation:

Das gesamte Neubaugebiet wird zur Pottensteiner Straße hin im Mischsystem entwässert und an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen.



forderlich, da die größte Fläche in einem Besitz ist und die restliche Fläche vom gleichen Besitzer erworben werden soll.

Die für die Entwässerung des gesamten Gebietes notwendige Fläche zum Anschluß an die Pottensteiner Straße befindet sich im Besitz der Deutschen Bundesbahn. Dieser Flächenanteil ist von der Stadt Bayreuth käuflich zu erwerben.

Zeitraum für die Durchführung:

Der Ausbau der Max-Stirner-Straße ist für das Jahr 1981 vorgesehen. Im gleichen Jahr soll mit der Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen begonnen werden.

Mit der Fertigstellung der gesamten Wohnanlage im Geltungsbereich wird Ende 1983 gerechnet.

Stadtplanungsamt:

*H. Taubmann*

Ergänzung:

Schallschutzmaßnahmen:

Für das gesamte Neubaugebiet wurde ein schallschutztechnisches Gutachten erstellt. Danach liegen die Beurteilungspegel am Tage wie in der Nacht mit Ausnahme der straßennahen Bebauung deutlich unter den Planungsrichtpegeln nach DIN 18005. Da jedoch auf der alten Bahnlinie Bayreuth - Hollfeld bei Tag hin und wieder eine Industrielok rangiert, wird für die direkt auf die Bahnlinie zielenden Fenster die Schallschutzklasse II gefordert. Zum Schutz der Freizeitbereiche (Gärten) sind die Baulücken zwischen den nördlichen Hausgruppen durch Gerätehäuschen zu schließen.

Um den von der Ludwig-Thoma-Straße ausgehenden Verkehrslärm abzuschirmen, wird im Westen des Neubaugebietes eine zweireihige Garagengruppe mit Satteldach angeordnet, wobei die westliche Reihe als Doppelstockgarage konzipiert ist.

Stadtplanungsamt, den 20. 2. 1981:

*H. Taubmann*

*S.*