

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 15/79  
für das Grundstück Fl.Nr. 2014/35  
an der Albrecht-Dürer-Straße  
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17/63)

1. Bisheriger Verfahrensablauf:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28. 11. 1979 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 15/79 für das Grundstück Fl.Nr. 2014/35 an der Albrecht-Dürer-Straße beschlossen. Das Verfahren wurde durch einen Antrag auf Vorbescheid der Grundstückseigentümerin für die Bebauung des Grundstückes ausgelöst. Entsprechend dem Beschluß des Bauausschusses vom 20. 10. 1981 erfolgte die Bürgeranhörung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG in der Zeit vom 21. 12. 1981 bis 18. 1. 1982 bei gleichzeitiger Einschaltung der Träger öffentlicher Belange.

2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von der Albrecht-Dürer-Straße, der Friedrich-Ebert-Straße und von dem Grundstück Fl.Nr. 2014/18 begrenzt. Er umfaßt damit das Grundstück Fl.Nr. 2014/35 sowie Straßenteilflächen aus den Fl.Nrn. 2014/14 und 2088.

3. Vorhandene Bauleitplanung:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17/63, der das Areal zwischen Albrecht-Dürer-Straße, Friedrich-Ebert-Straße und die Straße "Am Schwarzen Steg" beinhaltet, ist entlang der Friedrich-

Ebert-Straße eine Blockbebauung mit 3, 5 und 7 Geschossen ausgewiesen, wobei der 7geschossige Baukörper den östlichen Abschluß zur Albrecht-Dürer-Straße hin bildet. Das angrenzende, zur Zeit mit einem eingeschossigen Bürogebäude bebaute Grundstück Fl.Nr. 2014/35, Ecke Albrecht-Dürer-Straße / Friedrich-Ebert-Straße, ist nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17/63 lediglich als private Verkehrsfläche ohne Baurecht zu nutzen.

4. Ziel der Planung und Inhalt des Bebauungsplanes:

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 15/79 hat zum Ziel, an dieser dominanten Stelle einen städtebaulich befriedigenden Abschluß zu schaffen. Zu diesem Zwecke ist ein bis zu 5 Geschossen gestaffeltes Gebäude mit unmittelbarem Anschluß an den 7geschossigen Baukörper an der Friedrich-Ebert-Straße geplant. In dem künftigen Neubau sollen Büroräume für Verwaltungen, Banken und Versicherungen sowie eine Eigentümerwohnung untergebracht werden.

Ein Teil der erforderlichen Kfz-Stellplätze ist auf dem Grundstück oberirdisch ausgewiesen. Ferner ist die Errichtung einer Tiefgarage verbindlich festgesetzt.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Im Hinblick auf die künftige Nutzung des Gebäudes sowie auf dessen Lage an der verkehrsreichen Albrecht-Dürer-Straße ist das Grundstück als Mischgebiet ausgewiesen und entspricht damit auch dem Flächennutzungsplan. Die festgesetzten Nutzungswerte (Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl) bewegen sich im Rahmen der Baunutzungsverordnung.

#### 4.2 Grünflächengestaltung:

Unbebaute Freiflächen, die nicht dem Verkehr auf dem Grundstück dienen, sind in möglichst umfanglichem Maße gärtnerisch zu gestalten. Um die in diesem Gebiet stark konzentrierte Bau- masse aufzulockern, sind punktuelle Baumpflanzungen vorzunehmen.

#### 4.3 Schallschutz:

Daß das künftige Gebäude an der vielbefahrenen Albrecht-Dürer- Straße einem erheblichem Lärmpegel ausgesetzt ist, werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gem. Art. 29 (1) und Art. 40 (1) der Bayerischen Bauordnung erhöhte Anforderungen an den Schallschutz hinsichtlich der Ausführung der Außenwände, Fenster und Gebäude gestellt.

#### 5. Erschließung:

Das künftige Baugrundstück Fl.Nr. 2014/35 ist bereits voll erschlossen. Es erhält je eine Zufahrt von der Albrecht-Dürer- Straße und von der Friedrich-Ebert-Straße aus. Um den Verkehrs- fluß nicht zu stören, wird die Zu- bzw. Ausfahrt im Bereich der Albrecht-Dürer-Straße nur Rechtsabbiegern gestattet.

#### 6. Rechtsgrundlagen:

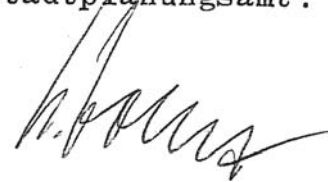
Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 8. 1976, geändert durch die Vereinfachungs-Novelle vom 3. 12. 1976 und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfah- ren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6. 7. 1979.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 9. 1977.

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. 10. 1974.

Planzeichenverordnung 1981 (PlanzV) vom 30. 7. 1981.

Stadtplanungsamt :

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. P. ...', written over a faint circular stamp.