

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 10/79

Friedrich-von-Schiller-/Nibelungenstraße

Bisheriger Verfahrensgang und Ziel der Planung:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 18. 7. 1979 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 10/79 für den Bereich Friedrich-von-Schiller-/Nibelungenstraße beschlossen.

Das Verfahren wurde durch einen Antrag der Firma Schuster-Bau GmbH & Co KG auf Erteilung eines Vorbescheides für die Bebauung des von ihr erworbenen Geländes der Baumaterialien-Handelsgesellschaft (BHG) an der Friedrich-von-Schiller-Straße ausgelöst.

Da das Bauvorhaben der genannten Firma zum Teil außerhalb der in diesem Bereich bereits im Jahre 1952 festgesetzten Baugrenzen liegt, andererseits eine städtebauliche Verbesserung gegenüber der bisherigen gewerblichen Nutzung erzielt wird; ist die Neuplanung erforderlich und vertretbar.

Zur Erörterung der Bauleitplanung fand die öffentliche Darlegung und Anhörung in der Zeit vom 27. 5. - 23. 6. 1980 statt. Den daraufhin überarbeiteten Bebauungsplanentwurf hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 23. 7. 1980 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Geltungsbereich:

Das Planungsgebiet wird im Südwesten von der Friedrich-von-Schiller-Straße, im Osten von der Nibelungenstraße, im Nordosten von dem Eigentümerweg Fl.Nr. 1448/9, sowie den Grundstücken Fl.Nr. 1448/7, 1448/10, 1448/11, 1448/17 und 1448/23, im Nordwesten teilweise von der Muncker Straße, sowie von den Grundstücken Fl.Nrn. 1448, 1448/23 und 1449/2 begrenzt.

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

Fl.Nrn. 1436/8, 1438/21, 1438/25, 1448/4, 1448/6, 1448/8, 1448/9, 1448/12, 1448/13, 1448/18, 1448/19, 1448/20, 1448/24, 1449, 1449/5, 1450, 1450/2, 1450/3, 1450/4 und 1450/7.

Inhalt des Bebauungsplanentwurfes und Erschließung:

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

In Anpassung an den vorhandenen Baubestand im dortigen Bauquartier wird für die Neubebauung der ehemaligen BHG-Grundstücke eine Höhe bis max. 3 Geschossen festgesetzt. An der Friedrich-von-Schiller-Straße, auf Fl.Nr. 1450/8, ist ein dreigeschossiges Wohnhaus in offener Bauweise geplant. Für dieses Gebäude ist bereits die Baugenehmigung erteilt. Ein weiteres dreigeschossiges Wohngebäude mit beidseitiger Grenzbebauung ist auf dem rückwärtigen Grundstück vorgesehen. Zwischen diesen beiden Gebäuden sind die Kfz-Stellplätze ausgewiesen. Die Zufahrt erfolgt von der Friedrich-von-Schiller-Straße aus über private Verkehrsflächen.

Für den inneren Bereich sieht das Bebauungsplankonzept eine ebenfalls dreigeschossige geschlossene Blockbebauung vor, die sich um einen Innenhof gruppiert. Die Erschließung erfolgt über die im Straßenbestandsverzeichnis der Stadt Bayreuth als Eigentümerweg i. S. des Art. 53 c des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes eingetragene Straße Fl.Nr. 1448/9 mit Wendepplatz.

Die geplanten nordwestlichen Wohnblöcke werden von der Muncker Straße aus über eine private Zufahrt erschlossen. Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind teils oberirdisch ausgewiesen. Der größere Teil der Stellplätze ist in einer zu errichtenden Tiefgarage unterzubringen, deren Zufahrt von der Muncker Straße aus erfolgt.

Zur Realisierung des Planungskonzeptes sind Grundstücksarrondierungen und Gebäudeabbrüche erforderlich.

Die Gesamtplanung in diesem Bereich stellt gegenüber den rechtskräftigen Festsetzungen aus dem Jahre 1952 eine vertretbare Verdichtung bei gleichzeitiger Aufwertung gegenüber der früheren Nutzung dar.

Zur Baulückenschließung im südlichen Geltungsbereich sind an der Nibelungenstraße ein zweigeschossiger Anbau an das bestehende Wohnhaus auf Fl.Nr. 1438/25, an der Friedrich-von-Schiller-Straße ein dreigeschossiger Baukörper als einseitiger Grenzbau auf Fl.Nr. 1438/33 geplant. Auf dem Grundstücksareal Dr. Borns beabsichtigt der Eigentümer die Errichtung einer Belegklinik. Hierfür wurde im Bebauungsplanentwurf das bereits im Jahre 1952 festgesetzte Baurecht an der nordwestlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1438/25 übernommen.

Grünplanung:

Für den Bebauungsplanbereich sind Bindungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a + b BBauG und Art. 8 a der Bayerischen Bauordnung im Textteil des Bebauungsplanentwurfes getroffen.

Für durch die Neubebauung erforderlich werdende Baumfällungen sind Ersatzanpflanzungen von je 2 Laubbäumen mit einem Stammdurchmesser von mindestens 20 cm vorzunehmen.

Auf dem Areal der Firma Schuster-Bau wird ein Kinderspielplatz festgesetzt.

Anzahl der Wohneinheiten:

Durch die Neuplanung in dem vom Geltungsbereich erfaßten Bauquartier bzw. deren Realisierung werden ca. 60 Wohneinheiten in citynaher, relativ ruhiger Lage bereitgestellt. Neben Wohnungen ist in dem als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereich auch die Errichtung von Arztpraxen, Büros und ähnlichem möglich.

Stadtplanungsamt:

H. Bolter