

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 3/78
St.-Nikolaus-Straße / Alte Schmiede

Bisheriger Verfahrensgang, Erfordernis der Planaufstellung:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19. 7. 1978 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/78 für den Bereich St.-Nikolaus-Straße / Alte Schmiede beschlossen, Die Einschaltung der Träger öffentlicher Belange und die Bürgerbeteiligung erfolgten in der Zeit vom 17. 2. 1982 bis 17. 3. 1982.

Der durch den Abbruch der "Alten Schmiede" an der Ecke Eichelweg / St.-Nikolaus-Straße freigewordene Platz erfordert dort eine städtebauliche Neuordnung. Durch weitere Festsetzungen soll der "Kern der Altstadt" als verkehrsberuhigtes Wohngebiet erhalten bleiben.

Räumliche Geltung:

Das Plangebiet wird nördlich begrenzt durch die Straße "Am Mistelbach" und durch die Hermann-Kohl-Straße; im äußersten Süden durch die Fl.Nrn. 2860 und 2856 an der Wallstraße. Es endet im äußersten Westen am Ufer des Mistelbaches; östlich mit Flurstück Nr. 3303/5. Im Bereich der St.-Nikolaus-Straße erstreckt sich der Geltungsbereich östlich bis zum Flurstück Nr. 2838.

Vorhandene Bauleitplanung:

Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Plangebiet sind alte rechtsverbindliche Baulinien festgesetzt. Diese Baulinien sind in einer Anlage zum Bebauungsplan dargestellt. Sie werden teilweise aufgehoben und teilweise in die Neuplanung übernommen.

Bestand im Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich ist größtenteils bebaut. Es findet sich gewachsener Gebäudebestand mit teilweise altangesiedelten Bauwerken. Das Wohnen stellt die überwiegende Nutzungsart dar; darüberhinaus bestehen Gewerbeanlagen, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, Läden, Schank- und Speisewirtschaften. Die Gebäude sind durch das bestehende Straßennetz ausreichend erschlossen.

Planinhalt:

Das Plangebiet beinhaltet eine Fläche von rd. 7,49 ha. Davon entfallen auf öffentliche Verkehrs-, Grün- und Parkflächen rd. 1,07 ha $\hat{=}$ 14 % der Gesamtfläche des Plangebietes.

Der Bebauungsplan sieht die Neugestaltung des Platzes "Alte Schmiede" als Grünanlage vor.

Der aus dem Jahre 1921 rechtsverbindlich festgesetzte Durchstich der St.-Wolfgang-Straße zur St.-Nikolaus-Straße wird aufgehoben, da das bestehende Straßennetz im Zusammenhang mit der Neuplanung den Durchstich nicht erforderlich macht.

Der Bebauungsplan setzt folgende Nutzungsarten fest: Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet mit baulichen Anlagen und Einrichtungen für Gemeinbedarf, öffentliche und private Grünfläche, sowie Flächen für Versorgungsanlagen.

Die Neufestsetzung von Baulinien an der Ecke St.-Nikolaus-Straße / Eichelweg ist aus städtebaulichen Gründen vorgesehen, womit die bestehende Festsetzung übernommen wird.

Zur Erhaltung des Altstadtcharakters und der allgemeinen Wohnnutzung werden teilweise gemischt nutzbare, verkehrsberuhigte Verkehrsflächen festgesetzt. Diese Flächen sind langsam befahrbar. Zur Grüngestaltung sollen vereinzelt Bäume angepflanzt werden.

Kosten:

Für den Ausbau von Gehwegen an Straßenverkehrsflächen und für die Eingangsbereiche zu den gemischt nutzbaren Verkehrsflächen wurden Kosten in Höhe von 50 000,-- DM geschätzt.

Rechtsvorschriften:

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung, der Bau-nutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung in der jeweils letztgültigen Fassung erstellt.

Stadtplanungsamt:

