PL - 610/35 Nr. 2/76

Bayreuth, den 29. 10. 1976
Wz/Dü

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 2/76 Südlich der Klinikumallee
(Änderung Bebauungsplan Nr. 1/72 b Teilbereich)

1. Erfordernis der Planaufstellung:

Aufgrund der vorgenommenen Reduzierung der Studentenzahlen hat sich der prognostizierte Einwohnerzuwachs im Bereich Roter Hügel als zu hoch erwiesen. Der Antrag des Bauträgers (Bayer. Baukredit) auf Minderung der Bauhöhen und der Bebauungsdichte entspricht den Entwicklungsvorstellungen der Stadt Bayreuth, zumal auf lange Sicht hinaus eine größere Anzahl von Geschoßbauten nicht realisierbar erscheint.

2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich wird begrenzt:
Im Norden von der Klinikumallee, im Osten von der Rheinstraße, im Westen vom Bodenseering. Die südliche Abgrenzung bilden die höhergeschossigen Bauquartiere etwa 100 bis 150 m südlich der Klinikumallee.
Folgende Flurnummern liegen innerhalb des Geltungsbereiches: Fl.Nr. 3161 Teilfl., 3162, 3163 Teilfl., 3164 Teilfl., 3170/2 Teilfl., 3170/3 Teilfl., 3172 Teilfl., 3173 Teilfl., 3203 Teilfl., 3206 Teilfl., 3206/2 Teilfl., 3207 Teilfl., 3208 Teilfl., 3209 Teilfl., 3210 Teilfl., 3211 Teilfl. und 3212 Teilfl..

3. Vorhandene Bauleitplanung:

Sowohl nach dem neuen Flächennutzungsplanentwurf als auch nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1/72 b

vom 25. 7. 1975 ist für den Änderungsbereich ein reines Wohngebiet ausgewiesen. Die Straßen- und Fußwegfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unverändert erhalten.

4. Planinhalt:

4.1 Erschließung:

Die Anbindung an das zum größten Teil bereits ausgebaute Straßennetz erfolgt für die Grundstücksbereiche der Bayerischen Baukredit (BBK) auf Antrag durch ringförmig angelegte Eigentümerstraßen. Ausbaubreite: 0,50 m Schrammbord, 4,50 m Fahrbahn, 1,50 m Gehsteig; deshalb Einbahnstraßen.
In der Erschließungskostenabrechnung ergibt sich keine Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Stadt wäre bereit, die spätere Instandhaltung der Eigentümerstraßen zu übernehmen. Für die notwendige Abwasserbeseitigung ist die Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten erforderlich. Für die Erschließung des westlich der Ammerseestraße gelegenen Grundstücksareals ergeben sich keine Änderungen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Vorgesehen ist auf den Grundstücksarealen der BBK die Errichtung von zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit einer einhüftigen Dachneigung von 25/52 °
GRZ = 0,3
GFZ = 0,7
Zwischen den einzelnen Doppelhausgruppen sind aufgrund der geringeren Ausnutzung und der aufgelockerten Bauweise verminderte Abstandsflächen abweichend von Artikel

6 (3 und 4) gemäß Artikel 7 (1) in Verbindung mit Artikel 107 (4) der Bayerischen Bauordnung entsprechend den Maßeintragungen im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.
Auf dem Grundstücksareal westlich der Ammerseestraße sind 2 abgewinkelte drei- bzw. zweigeschossige Hausgruppen mit einer Dachneigung von 35 ° vorgesehen.
Vom städtebaulichen Gesichtspunkt ist die Reduzierung der Bauhöhen im gesamten Geltungsbereich günstig zu beurteilen, da hiermit ein Übergang der lockeren erd- und zweigeschossigen Einzelhausbebauung nördlich der Klinikumallee geschaffen wird.

4.3 Schallschutz:

Die Errichtung eines 2 m hohen bepflanzten Lärmschutzwalles ist bereits im rechtskräftigen Plan vorgesehen. Durch die Reduzierung der Bauhöhen tritt eine Verbesserung der Lärmsituation ein. Notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind in den Obergeschossen der Gebäude zur Rheinstraße hin erforderlich.

4.4 Flächen, Kosten:

Bruttobauland		3,6 ha
öffentliche Verkehrs- und Grünfläche:	0,78 ha	
der Öffentlichkeit zu widmende Eigentümerstraßen und -wege:	0,22 ha	
Nettobauland:		2,6 ha

Im Baugebiet können ca. 95 neue Wohneinheiten errichtet werden. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan bedeutet dies eine Reduzierung um ca. 100 WE = ca. 300 EW.

5. Rechtliche Festsetzungen:

Festsetzungen erfolgen nach § 9 Bundesbaugesetz (BBauG), der Verordnung vom 22. 6. 1961 (GVBl. 13/61) zu § 9 Abs. 2 BBauG, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 1. 1. 1969 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 1. 10. 1974.

Stadtplanungsamt: