

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 9/75

Sanierungsgebiet A 1

Teilbereich I

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich zwischen Schlachthof und Erlanger Straße als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Im Zuge der Planung und des Baues des Stadtkernringes wurden wesentliche Teile der Bausubstanz im Bereich zwischen Kulmbacher-/Au- und Erlanger Straße erworben und abgebrochen.

Zur Vorbereitung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes hat der Stadtrat am 29. 3. 1972 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für die Sanierungsgebiete A und B beschlossen. Die Untersuchungen wurden durch die Prognos AG, Basel, und durch die AGS, Berlin, durchgeführt und erfaßten den gesamten Innenstadtbereich und das Anschlußgebiet an die Universität. Daneben wurde auch der Generalverkehrsplan aus den Jahren 1962/63 in den Jahren 1973/74 überarbeitet und fortgeschrieben.

Das Städtebauförderungsgesetz fordert in § 10 für die Neugestaltung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes die Aufstellung von Bebauungsplänen. Die Satzung über die förmliche Festlegung für das Sanierungsgebiet A 1 (Zone 1 - 4) wurde rechtskräftig am 18. 4. 1977, die Erweiterungssatzung für die Zone 5 am 25. 11. 1978.

1.1 Verfahrensgang

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für das Sanierungsgebiet A 1 erfolgte in der Stadtratssitzung

am 17. 12. 1975. Aus der Einschaltung der Träger öffentlicher Belange Februar/März 1976 ergaben sich Änderungen hinsichtlich des Geltungsbereiches und der Anordnung des Parkhauses. Der Teilbereich für das Parkhaus und das Mistelbachbett (Zone 1 und 2 des Sanierungsgebietes) wurde selbständig weiterbearbeitet und lag im September/Oktober 1976 öffentlich aus.

Für das Neubaugebiet (Zone 3) wurde im Laufe des Jahres 1976 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Das Ergebnis dieses Wettbewerbes wurde der Öffentlichkeit in einer sechswöchigen Ausstellung (September bis November 1976) bekanntgemacht. Zur gleichen Zeit fiel die Entscheidung, für das Parkhaus mit den angrenzenden Bereichen einen eigenen Wettbewerb durchzuführen. Von dem Ergebnis dieses Wettbewerbs wurde der Öffentlichkeit in einer vierwöchigen Ausstellung (März/April 1977) Kenntnis gegeben.

Ende 1976/Anfang 1977 wurde die Planung für den ersten Abschnitt einer Fußgängerzone im Bereich der Unteren Maximilianstraße in Angriff genommen. In einer Bürgerversammlung am 29. 11. 1976 fand die Errichtung dieser Fußgängerzone bei der großen Mehrheit der Betroffenen Zustimmung.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 29. 8. - 29. 9. 1977. Bedenken und Anregungen gingen hauptsächlich für den Bereich zwischen Kulmbacher Straße und Schlachthof ein. Da hier noch kein endgültiges Bebauungsplankonzept vorliegt, das den Bedenken und Anregungen ausreichend Rechnung trägt, und die Verhandlungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern noch einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen, wird das Bebauungsverfahren in Teilbereichen weiterbearbeitet. Der südliche Bereich mit der Zone 3 (Neubaugebiet) und der Zone 5 wird vorrangig weiterbearbeitet.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für den südlichen Teilbereich des Sanierungsgebietes ist im Plan vom 7. 5. 1979 dargestellt. Er umfaßt das Gebiet zwischen Kulmbacher-/Erlanger-/Austraße und Mistelbachbett, sowie einen Teilbereich zwischen Wittelsbacherring und Albert-Preu-Straße. Die Flurnummern der vom Geltungsbereich erfaßten Grundstücke sind in der Anlage zur Begründung aufgeführt.

2. Vorhandene Bauleitplanung

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich im wesentlichen Kerngebiet, für die Grundstücke der Mälzerei Albrecht Mischgebiet aus.

2.2 Alte Baulinien

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen Festsetzungen für den Stadtkernring und die rückwärtige Erschließungsstraße, die übernommen werden (Bebauungsplan Nr. 3/67, sowie 2/69).

3. Bestand im Geltungsbereich

3.1 Gelände

Im Bereich zwischen Wittelsbacherring und Albrecht-Preu-Straße ist das Gelände eben. Das Neubaugebiet (derzeit als Parkplatz genutzt) fällt leicht nach Nordwesten zum Mistelbachbett hin ab.

3.2 Baubestand

Zwischen Au- und Kulmbacher Straße befinden sich die Betriebsgebäude der Mälzerei Albrecht. Im Neubaugebiet ist die alte Bausubstanz weitgehend abgebrochen worden. Es bestehen noch das denkmalgeschützte Anwesen Kulmbacher Straße 9 bzw. Austraße 6, sowie das Gebäude Erlanger Straße 24, das jedoch zum Abbruch vorgesehen ist. In der Zone 5 am Wittelsbacherring steht das ehemalige Betriebsgebäude der Firma Bettermann, das derzeit für ein Möbelhaus umgebaut wird.

3.3 Eigentümer

Die Grundstücke befinden sich teilweise im Besitz der Stadt, zum anderen Teil in privatem Besitz.

4. Planinhalt

Ziele des Bebauungsplanes sind die Wiederbebauung des Neubaugebietes und des südlich angrenzenden Bereiches, sowie die Verlegung bzw. der Ausbau der Austraße.

4.1 Erschließung

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die Kulmbacher Straße bzw. über die Austraße. Die Gebäude am Wittelsbacherring werden durch eine rückwärtige Straße erschlossen. Innerhalb des Neubaugebietes sind für den Lieferverkehr beschränkt befahrbare Fußgängerbereiche als Eigentümerwege vorgesehen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind im wesentlichen als Kerngebiet, zwischen Austraße und Mistelbach als Mischgebiet ausgewiesen. Für die Gebäude sind 3 bzw. 4 Vollgeschosse und ein Satteldach mit 40 - 50° Dach-

neigung vorgesehen. Daneben bestehen innerhalb des Neubaugebietes in gewissen Teilen Baurechte für erdgeschossige Ladenanbauten. Abweichend von der Bayerischen Bauordnung sind zwischen den Gebäuden teilweise verminderte Abstandsflächen zugelassen und im Bebauungsplanentwurf entsprechend eingetragen.

Im Kerngebiet östlich der Austraße bzw. der Erlanger Straße ist eine Grundflächenzahl von 1,0 vorgesehen, die Geschoßflächenzahl wird nicht gesondert ausgewiesen, da sich diese aus den engeren Baugrenzen und der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ergibt. Das kleine Kerngebiet westlich der Austraße erhält als Nutzungsobergrenze eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6. Für das Mischgebiet nordwestlich der Austraße ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0 vorgesehen.

4.3 Schallschutz

Den Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm des Hohenzollernringes bzw. der Erlanger Straße wird Rechnung getragen zum einen durch die Anordnung weniger lärmempfindlicher Nutzung (Büro's, Läden, Praxen) entlang der Hauptverkehrsstraße, zum anderen durch den Einbau von entsprechenden Schallschutzfenstern. Wohnnutzung ist soweit als möglich im zurückliegenden Bereich des Neubaugebietes vorgesehen.

4.4 Flächen und Kosten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche	
von	ca. 2,95 ha
davon entfallen auf	
Bauland	ca. 1,8 ha
Grünflächen	ca. 0,11 ha
Verkehrsflächen	ca. 1,04 ha

Im Baugebiet können ca. 100 neue Wohneinheiten errichtet werden. Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Bebauungsplanes wird auf ca. 1,7 Mill. DM veranschlagt.

5. Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F.d.Bek. vom 18. 8. 1976

Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) vom 27. 7. 1971

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 1. 1. 1969

Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 1. 10. 1974

u.a.

Stadtplanungsamt :

F.V. Taubmann

Flurnummern zum Bebauungsplan Nr. 9/75 Sanierungsgebiet A 1

855	957/5
855/1	957/6
855/2	957/7 Teilfl.
857	959 Teilfl.
858	960
859	961
860	962
861	963
861/1	964
861/2	965
861/3	966
862	967
863	968
864	969
865	970
868/4	971
868/6	973
870 Teilfl.	974
940 Teilfl.	975
942	975/3
943	975/5
944	975/6
945	1134 Teilfl.
946	1603/3 Teilfl.
947	1603/18 Teilfl.
949	1650 Teilfl.
950	
951	
953	
953/1	
954	
955	
955/2	
956 Teilfl.	
957 Teilfl.	
957/3	
957/4	