PL-610/35 Nr. 9/75

Bayreuth, den 18.06.1984
Tbm/Wö

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 9/75
Sanierungsgebiet A 1, Teilbereich Parkhaus

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 im 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 selbstständig 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 19. 11. 1976 fand die Errichtung dieser Fußgängerzone bei der großen Mehrheit der Betroffenen Zustimmung.

Die öffentliche Auslegung für das gesamte Sanierungsgebiet erfolgte in der Zeit vom 29. 8. 1977 bis 29. 9. 1977. Bedenken und Anregungen gingen hauptsächlich für den Bereich zwischen Kulmbacher Straße und Schlachthof ein. Da hier noch kein endgültiges Bebauungsplankonzept vorlag, das den Beden-

ken und Anregungen ausreichend Rechnung trägt, wurde das Bebauungsplanverfahren in Teilbereichen weiterbearbeitet. Der südliche Teilbereich I mit der Zone 3 (Neubaugebiet) und der Teilbereich Mistelbach sind inzwischen rechtskräftig. Um mit den Betroffenen das Gespräch in Gang zu bringen, wird für den Teilbereich Parkhaus noch einmal die Bürgerbeteiligung durchgeführt.

1.2 Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich für den Teilbereich Parkhaus ist im Plan vom 29.04.1983 dargestellt. Er umfaßt das Gebiet zwischen Kulmbacher Straße, der Straße Am Sendelbach und dem Hohenzollernring. Die Flurnummern der vom Geltungsbereich erfaßten Grundstücke sind in der Anlage zur Begründung aufgeführt.

2. Vorhandene Bauleitplanung:

2.1 Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich Kerngebiet aus.

2.2 Alte Baulinien:

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen Festsetzungen nur für den Stadtkernring.

3. Bestand im Geltungsbereich:

/4

3.1 Gelände:

Im Bereich zwischen Kulmbacher Straße und dem Hohenzollernring ist das Gelände eben.

3.2 Baubestand:

Die alten Gebäude entlang der Kulmbacher Straße und des Hohenzollernrings stehen teilweise unter Denkmalschutz. Neu errichtet sind das Gebäude des ADAC und das Parkhaus. Zahlreiche Nebengebäude, ungeordnet in dem rückwärtigen Bereich errichtet, stehen einer geordneten städtebaulichen Lösung entgegen und sollen im Rahmen der Sanierung abgebrochen werden. Die Gebäude unter Denkmalschutz sind zu erhalten.

3.3 Eigentümer:

Die Grundstücke befinden sich teils im Besitz der Stadt bzw. des Sanierungsträgers, teils in privatem Besitz.

4. Planinhalt:

Ziele des Bebauungsplanes sind

- die Beseitigung der ungeordneten Nebengebäude,
- die Neubebauung entsprechend dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Entwicklung
- die Schaffung von Fußwegverbindungen zwischen dem Parkhaus und dem Neubaugebiet

/5

4.1 Erschließung:

Die Erschließung erfolgt von der Straße Am Sendelbach aus. Innerhalb des Gebietes sind für den Lieferverkehr und die Anwohner beschränkt befahrbare Fußgängerbereiche vorgesehen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Kerngebiet ausgewiesen. Für die Gebäude sind zwei bzw. drei Vollgeschosse (V) und ein Walm- oder Satteldach mit 35^{o} bis 42^{o} (46^{o}) Dachneigung vorgesehen. Daneben bestehen in gewissen Teilen Baurechte für erdgeschossige Anbauten. Abweichend von der Bayerischen Bauordnung sind zwischen den Gebäuden teilweise verminderte Abstandsflächen zugelassen und im Bebauungsplanentwurf entsprechend eingetragen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt einheitlich max. 0,8, die Geschoßflächenzahl (GFZ) bei 2 V + D 1,8, bei 3 V + D 2,0, wobei das Dachgeschoß (D) rechnerisch ein Vollgeschoß (V) werden darf.

4.3 Schallschutz:

Den Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm des Hohenzollernringes bzw. der Kulmbacher Straße wird Rechnung getragen zum einen durch die Anordnung weniger lärmempfindlicher Nutzung (Büros, Läden, Praxen) entlang der Hauptverkehrsstraße, zum anderen durch den Einbau von entsprechenden Schallschutzfenstern. Wohnnutzung ist soweit als möglich im zurückliegenden Bereich vorgesehen. Für Fenster von Aufenthaltsräumen, die dem Verkehrslärm ausgesetzt sind, sind die Schallschutzklasse 4 und schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen.

/6

4.4 Kosten:

Die Kosten für die Entschädigung der abzubrechenden Gebäude und für sonstige Entschädigungen werden durch Gutachten ermittelt. Der städtische Kostenanteil wird durch Einstellung in den Haushalt bereitgestellt.

Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Bebauungsplanes wird auf ca. 0,6 Mill. DM veranschlagt.

5. Rechtsgrundlagen:

Bundesbaugesetz (BBauG), Städtebauförderungsgesetz (StBauFG), Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Bayerische Bauordnung (BayBO), jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Stadtplanungsamt:

Dohmann

Anlage

Bebauungsplan Nr. 9/75

Sanierungsgebiet A 1/Teilbereich Parkhaus

Fl.-Nr.: 1134 TF
1135
1136
1137
1138
1139 TF
1140
1141
1142
1142/2
1143
1144
1146
1148
1149
1150
1151
1152
1152/2
1152/3
1152/4
1152/5
1160 TF
1181/4 TF
1476/3 TF
1477/4
1477/6
1477/7
1477/8
1478