

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan Nr. 9/75  
Sanierungsgebiet A 1  
Teilbereich Mistelbach

1. Erfordernis der Planaufstellung:

Bereits im alten Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1961 waren Flächen im Bereich Kulmbacher - / Erlanger - und Austraße als Sanierungsflächen gekennzeichnet.

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 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. Im Anschluß daran wurde das Sanierungsgebiet A 1 förmlich festgelegt, und zwar mit den Grenzen, wie sie im gültigen Flächennutzungsplan gekennzeichnet sind.

Das Städtebauförderungsgesetz fordert in § 10 für die Neugestaltung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes die Aufstellung von Bebauungsplänen.

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 wurde selbständig weiterbearbeitet und lag im September / Oktober 1976 öffentlich aus. Für das Neubaugebiet und den Bereich des Parkhauses wurden städtebauliche Ideenwettbewerbe durchgeführt. Im Anschluß daran wurde das Bebauungsplanverfahren wieder im gesamten Bereich weitergeführt, ein entsprechender Bebauungsplanentwurf für den Gesamtbereich lag in der Zeit vom 29. 8. bis 29. 9. 1977 öffentlich aus. Die dabei vorgebrachten Bedenken und Anregungen ließen doch wieder eine Weiterbearbeitung in Teilbereichen geraten erscheinen.

Entsprechend dem Gutachten des Bauausschusses vom 11. 8. 1981 ist der Einleitungs- und Auslegungsbeschluß für den Teilbereich Mistelbach für die Stadtratssitzung am 16. 12. 1981 vorgesehen.

#### 1.2 Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich ist im Plan vom 30. 11. 1981 dargestellt und umfaßt das Mistelbachbett zwischen dem Maintal im Norden und der Carl-Burger-Straße im Süden. Im einzelnen werden die nachfolgenden Flurnummern ganz oder teilweise (TF) vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt: Fl.Nrn. 978 TF, 1130 TF, 1132, 1134 TF, 1139 TF, 1160 TF, 1165 TF, 1476/2 TF, 1476/3 TF, 1487 TF, 1488, 1590 TF, 1602 TF, 1603/2 TF, 1603/3 TF 1603/12, 1603/18 TF.

#### 2. Vorhandene Bauleitplanung:

##### 2.1 Gültiger Flächennutzungsplan:

Der gültige Flächennutzungsplan weist das Mistelbachbett als öffentliche Grünfläche aus, die aus dem Schlachthof berührte Teilfläche ist als Sondergebiet ausgewiesen.

## 2.2 Alte Baulinien:

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen alte Baulinien für die westlich angrenzende Bebauung im Bereich der Brauerei Maisel.

## 3. Bestand im Geltungsbereich:

### 3.1 Gelände:

Das Gelände ist im wesentlichen das Mistelbachbett mit der Flutmulde. Die Teilfläche aus dem Schlachthof ist eben.

### 3.2 Baubestand:

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich keine Bebauung, jedoch grenzt an das Mistelbachbett beidseits Bebauung an.

### 3.3 Eigentümer:

Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Besitz der Stadt, einzelne Teilflächen sind derzeit noch in privater Hand.

## 4. Planinhalt:

Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Neugestaltung des Mistelbachbettes.
- Anlegung einer Zufahrt zum Parkhaus Rotmainhalle von der Hindenburgstraße aus.
- Neuordnung im Bereich der Zufahrt und der Laderampen des Schlachthofes.
- Ergänzung des Rad- und Fußwegenetzes durch Parallelwege am Mistelbach und durch Rad- und Fußwegbrücken in Verlängerung der Austraße und in Verlauf des Mainuferweges jeweils über den Mistelbach.

#### 4.1 Erschließung:

Zur Entlastung des Knotenpunktes der Hindenburgstraße mit der Casselmannstraße und der Einmündung in den Stadtkernring wird von der Hindenburgstraße aus eine neue Zufahrt zwischen Schlachthofgelände und Mistelbach zum Parkhaus Rotmainhalle vorgesehen. Das vorhandene Rad- und Fußwegenetz in diesem Bereich wird ergänzt durch Parallelwege beidseits des Mistelbaches, soweit dies möglich ist, und durch die bereits genannten Brücken über den Mistelbach.

Der Schlachthof erhält eine neue Ein- und Ausfahrt von der Straße am Sendelbach her.

#### 4.2 Kosten:

Neuordnung Mistelbachbett und Gestaltung der Grünflächen	ca. 800 000,-- DM
Zufahrt zum Parkhaus	ca. 480 000,-- DM
Fuß- und Radwege	ca. 70 000,-- DM
Brücken	ca. 500 000,-- DM

#### 5. Rechtliche Festsetzungen:

Die Festsetzungen erfolgen nach dem Bundesbaugesetz (BBauG), dem Städtebauförderungsgesetz (StBauFG), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Stadtplanungsamt:

