

Begründung vom 14.11.1975
zum späteren Verfahrensstand
siehe weiter unten ab Blatt 6
des PDF-Dokuments.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplanentwurf Nr. 2/74
Richard-Wagner-Straße/Villa Wahnfried

1. Erfordernis der Planaufstellung:

1.1 Ziel des vorgelegten Bebauungsplanes ist die Neugestaltung der Richard-Wagner-Straße im Bereich der Villa Wahnfried, sowie die Regelung der baulichen Entwicklung der im Umkreis liegenden Grundstücke.

1.2 Ausgelöst wurde das Verfahren durch ein Neubauprojekt der Landeszentralbank, dem 2 denkmalgeschützte Häuser zum Opfer gefallen wären, und welches die Erscheinung des Straßenbildes einschneidend verändert hätte.

Eingeleitet wurde das Verfahren mit Stadtratsbeschluß vom 30. 1. 1974 aufgrund des Bauausschußbeschlusses vom 22. 1. 1974. Weitere Beschlüsse zu diesem Verfahren wurden gefaßt vom:

Verkehrsausschuß	am 4. 2. 1974
Stadtrat	am 17. 7. 1974
vorberatenden Verkehrsausschuß	am 8. 12. 1974
Bauausschuß	am 15. 7. 1975
Gutachten Bauausschuß	am 7. 10. 1975

1.3 Der räumliche Geltungsbereich, entsprechend dem Plan vom 3. 10. 1975, umfaßt im wesentlichen alle im dortigen Gebiet vorhandenen denkmalgeschützten Bauten.

2. Vorhandene Bauleitplanung:

2.1 Der im Bebauungsplan erfaßte Bereich ist nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan nördlich der Richard-Wagner-Straße als Mischgebiet, östlich der Wahnfriedstraße als private Parkanlage ausgewiesen. Im Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes ist das Grundstück Villa Wahnfried als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, der Bereich östlich der Wahnfriedstraße als allgemeines Wohngebiet, nördlich der Richard-Wagner-Straße als Mischgebiet.

2.2 Da beide Grundstücke von der Richard-Wagner-Stiftung genutzt werden, wird die Gemeinbedarfsfläche um das Flurstück 449/6 erweitert.

3. Bestand im Geltungsbereich:

3.1 Die vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke weisen in der Mehrzahl einen sehr reichen Baumbestand auf, der teilweise als Naturdenkmal geschützt ist. Die Parks von Villa Wahnfried und Haus Chamberlain werden erhalten und - wo es notwendig ist - in ihrem ursprünglichen Zustand wiederhergestellt. Der Baumbestand stellt als relativ gut erhaltenes Zeugnis der ehemaligen Gartenlandschaft einen wesentlichen Bestandteil des denkmalgeschützten Ensembles der Richard-Wagner-Straße dar (Gutachten des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege vom 4. 7. 74, Dr. Ba/r). Das Gutachten wurde seinerzeit zur Behandlung der Bau- und Abbrucharträge der Landeszentralbank angefertigt und beschreibt die vorhandenen Gebäude in ihrer Eigenschaft als Baudenkmale.

3.2 Der vorhandene Baubestand umfaßt zum großen Teil die dargestellten Baudenkmale. Die restlichen Gebäude sind Wohngebäude ohne besondere baugeschichtliche Bedeutung sowie Nebenanlagen, die im wesentlichen aus Garagen und Kfz-Unterstellräumen bestehen. Ein auf dem Grundstück Villa Wahnfried im Verfall befindliches Gewächshaus mit Nebengebäuden sollte abgebrochen werden.

3.3 Der größte Teil des Grundbesitzes liegt im Eigentum der Stadt (sämtliche Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen). Die Grundstücke Fl.Nr. 367, 368 und 369 (nördlich Richard-Wagner-Straße) sind im Besitz der Landeszentralbank. Die restlichen Grundstücke gehören jeweils verschiedenen Besitzern, darunter der DGB (Leuschnerhaus).

4. Planinhalt des Entwurfes:

4.1 Verkehrserschließung und -versorgung:

Die unter 1.1 angesprochene Neugestaltung der Richard-Wagner-Straße dient der Erhaltung des denkmalgeschützten Ensembles und der Verbesserung des dort vorhandenen Parkcharakters (vergleiche hierzu 3.1). Um diesen wieder voll zur Geltung zu bringen, wird die vor dem Anwesen Villa Wahnfried errichtete Sandsteinmauer abgetragen und als Sockelmauer auf die Linie der Hinterkante der Gebäude Chamberlainhaus und Dr. Hausser versetzt. Dadurch ergibt sich ein Fußgängerplatz, der Einblick bietet in den Park der Villa Wahnfried. Dieser Platz erhält an der Richard-Wagner-Straße eine Haltebucht für Besucherbusse. Mit dem restlichen vorhandenen Sandsteinmaterial wird an der Westgrenze des Grundstückes eine 2,5 m hohe Sichtschutzmauer zum Garagenhof des Grundstückes Dr. Hausser errichtet.

Die für einen späteren Ausbau der Richard-Wagner-Straße vorgesehenen Umbaumaßnahmen wie Eckausrundungen und Haltestellen für den Stadtverkehr werden ebenso wie die Verbreiterung der Romanstraße ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit der Platzbildung wird die Wahnfriedstraße als allgemeine Fahrstraße geschlossen und in eine Fußgängerzone umgebaut, die nur für Anlieger in Einbahnrichtung befahrbar sein wird.

Ruhender Verkehr ist nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Grenzen bzw. der Baugrenzen zulässig.

Erschließung und Versorgung sind gesichert.

4.2 Bauliche und sonstige Nutzung:

Die im Kriege zerstörten Teile der Villa Wahnfried werden zur Zeit mit Unterstützung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wiederaufgebaut. Die vorhandenen Baudenkmäler stellen die städtebauliche Dominante dieses Bereiches dar und dürfen in ihrer Wirkung durch Neubauten nicht beeinträchtigt werden. Um dies zu gewährleisten wurden die Baulinien im vorliegenden Entwurf entsprechend reduziert. Ausgewiesen sind die Grundstücke Wahnfriedstraße 3 - 9 und Garagenhof Dr. Hausser als allgemeines Wohngebiet, die übrigen Flächen außer den Gemeinbedarfsflächen als Mischgebiet mit offener Bauweise (GRZ = 0,4, GFZ = 0,8 bzw. 1,1).

4.3 Änderung der Eigentumsverhältnisse:

Dies wird lediglich durch die Verbreiterung der Romanstraße bei Fl.Nr. 366/5 erforderlich.

4.4 Wirtschaftlichkeit:

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes soll im Bereich Villa Wahnfried/Chamberlainhaus noch rechtzeitig zum 100jährigen Jubiläum der Festspiele erfolgen. Die Kosten hierfür wurden vom Tiefbaureferat für die ersten beiden Bauabschnitte in Höhe von 430.000,-- DM ermittelt und vom Bauausschuß in der Sitzung am 15. 7. 1975 gebilligt.

Für den dritten Bauabschnitt, Umbau des Hofgarteneingangs, Wendekreis der Lisztstraße und restlicher Teil der Fußgängerzone Wahnfriedstraße, sind weitere 111.000,-- DM erforderlich.

Stadtplanungsamt:



(Dr.-Ing. Vollet)
Stadtbaudirektor

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 2/74 Richard-
Wagner-Straße/Villa Wahnfried

1. Erfordernis der Planaufstellung:

1.1 Ziel des vorgelegten Bebauungsplanes ist die Neugestaltung der Richard-Wagner-Straße im Bereich der Villa Wahnfried sowie die Regelung der baulichen Entwicklung der im Umkreis liegenden Grundstücke.

1.2 Ausgelöst wurde das Verfahren durch die Absicht der Richard-Wagner-Stiftung, das Grundstück der Villa Wahnfried und des Chamberlainhauses nach dem Wiederaufbau der Villa Wahnfried in gleicher Weise zu nutzen und durch die Bauabsichten der Landeszentralbank auf dem Grundstück Fl.Nr. 367 und 369.

Bisheriger Verfahrensablauf:

Bauausschuß	am 22. 1. 1974
Stadtrat	am 30. 1. 1974
Verkehrsausschuß	am 4. 2. 1974
Stadtrat	am 17. 7. 1974
vorberatender Verkehrsausschuß	am 8. 12. 1974
Bauausschuß	am 15. 7. 1975
Gutachten Bauausschuß	am 7. 10. 1975
Stadtrat	am 26. 11. 1975

1.3 Der räumliche Geltungsbereich umfaßt den Bereich Wahnfriedstraße mit Villa Wahnfried und dem Chamberlainhaus sowie den gegenüberliegenden Bereich zwischen Roman- und Rathstraße.

Folgende Flurnummern sind darin enthalten:

365, 365/1, 366/5 Teilfl. 366/6 Teilfl. 367, 368, 368/2, 368/5, 368/6, 368/7, 369, 370/9, 370/11 Teilfl. 371, 372/2 Teilfl. 428 Teilfl. 449, 449/6, 449/8, 449/9, 449/10, 449/12, 449/13, 450, 450/3, 451.

2. Vorhandene Bauleitplanung:

2.1 Der im Bebauungsplan erfaßte Bereich ist nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan nördlich der Richard-Wagner-Straße als Mischgebiet, östlich der Wahnfriedstraße als private Parkanlage ausgewiesen. Im Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes ist das Grundstück Villa Wahnfried als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, der Bereich östlich der Wahnfriedstraße als allgemeines Wohngebiet, nördlich der Richard-Wagner-Straße als Mischgebiet.

2.2 Da beide Grundstücke von der Richard-Wagner-Stiftung genutzt werden, wird die Gemeinbedarfsfläche um das Flurstück 449/6 erweitert.

3. Bestand im Geltungsbereich:

3.1 Die vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke weisen in der Mehrzahl einen sehr reichen Baumbestand auf, der teilweise als Naturdenkmal geschützt ist. Die Parks von Villa Wahnfried und Haus Chamberlain werden erhalten und - wo es notwendig ist - in ihrem ursprünglichen Zustand wiederhergestellt. Der Baumbestand stellt als relativ gut erhaltenes Zeugnis der ehemaligen Gartenlandschaft einen wesentlichen Bestandteil des denkmalgeschützten Ensembles der Richard-Wagner-Straße dar (Gutachten des Bayer.

Landesamtes für Denkmalpflege vom 4. 7. 1974, Dr. Ba/r). Das Gutachten wurde seinerzeit zur Behandlung der Bau- und Abbruchanträge der Landeszentralbank angefertigt und beschreibt die vorhandenen Gebäude in ihrer Eigenschaft als Baudenkmale.

3.2 Der vorhandene Baubestand umfaßt zum großen Teil die dargestellten Baudenkmale. Die restlichen Gebäude sind Wohngebäude ohne besondere baugeschichtliche Bedeutung sowie Nebenanlagen, die im wesentlichen aus Garagen und Kfz-Unterstellräumen bestehen. Ein auf dem Grundstück Villa Wahnfried im Verfall befindliches Gewächshaus mit Nebengebäuden sollte abgebrochen werden.

3.3 Der größte Teil des Grundbesitzes liegt im Eigentum der Stadt (sämtliche Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen). Die Grundstücke Fl.Nr. 367, 368 und 369 (nördlich Richard-Wagner-Straße) sind im Besitz der Landeszentralbank. Die restlichen Grundstücke gehören jeweils verschiedenen Besitzern, darunter der DBG (Leuschnerhaus).

4. Planinhalt des Entwurfes:

4.1 Verkehrserschließung und Versorgung:

Die unter 1.1 angesprochene Neugestaltung der Richard-Wagner-Straße dient der Erhaltung des denkmalgeschützten Ensembles und der Verbesserung des dort vorhandenen Parkcharakters (vergleiche hierzu 3.1). Um diesen wieder voll zur Geltung zu bringen, wird die vor dem Anwesen Villa Wahnfried errichtete Sandsteinmauer abgetragen und als Sockelmauer auf die Linie der Hinterkante der Gebäude Chamberlainhaus und Dr. Hausser versetzt. Da-

durch ergibt sich ein Fußgängerplatz, der Einblick in den Park der Villa Wahnfried bietet. Dieser Platz erhält an der Richard-Wagner-Straße eine Haltebucht für Besucherbusse.

Im Zusammenhang mit der Platzbildung wird die Wahnfriedstraße als allgemeine Fahrstraße geschlossen und in eine Fußgängerzone umgebaut, die nur für Anlieger in Einbahnrichtung befahrbar sein wird.

Erschließung und Versorgung sind gesichert. Zur Verbesserung der vorhandenen Elektrizitätsversorgung wird im vorderen Teil des Grundstückes Fl.Nr. 449/6 eine Trafostation errichtet.

4.2 Bauliche und sonstige Nutzung:

Die im Kriege zerstörten Teile der Villa Wahnfried werden zur Zeit mit Unterstützung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wiederaufgebaut. Die vorhandenen Baudenkmäler stellen die städtebauliche Dominante dieses Bereiches dar und dürfen in ihrer Wirkung durch Neubauten nicht beeinträchtigt werden. Um dies zu gewährleisten wurden die Baulinien im vorliegenden Entwurf entsprechend reduziert. Ausgewiesen sind die Grundstücke Wahnfriedstraße 3 - 9 und Garagenhof Dr. Hausser als allgemeines Wohngebiet, die übrigen Flächen außer den Gemeinbedarfsflächen als Mischgebiet mit offener Bauweise (GRZ = 0,4, GFZ = 0,8 bzw. 1,1).

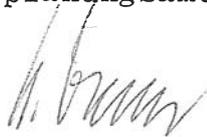
4.3 Änderung der Eigentumsverhältnisse:

Dies wird lediglich durch die Verbreiterung der Romanstraße bei Fl.Nr. 366/5 erforderlich.

4. 4 Wirtschaftlichkeit:

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes soll im Bereich Villa Wahnfried/Chamberlainhaus zum 100jährigen Jubiläum der Festspiele erfolgen. Die Kosten hierfür wurden vom Tiefbaureferat in Höhe von 541.000,- DM ermittelt und vom Bauausschuß in der Sitzung am 15. 7. 1975 gebilligt.

Stadtplanungsamt:

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'H. Braun', written in a cursive style.