

B e g r u n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 14/73 Ludwig-
Thoma-/Leuschnerstraße (Änderung
Bebauungsplan Nr. 6/63)

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 14/73 Ludwig-Thoma-/Leuschnerstraße stellt eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/63 dar. Die bisher rechtskräftigen Festsetzungen aus dem Jahre 1966 sehen eine Bebauung bis zu 9 Geschossen vor. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30. 5. 1973 die Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens beschlossen. Der Geltungsbereich umfaßt das Gebiet zwischen Leibniz-/Robert-Koch-/Leuschner- und Ludwig-Thoma-Straße. Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus Planvorstellungen der Gemeinnützigen Bayreuther Wohnungsbaugenossenschaft in Abstimmung mit den öffentlichen Belangen und städtebaulichen Erfordernissen aufgestellt. Im Zuge der Realisierung des Planungskonzeptes von 1966 wurde inzwischen das 9geschossige Gebäude an der Leibnizstraße und ein Teil der 4geschossigen Wohnanlage an der Ludwig-Thoma-Straße erstellt. Anstelle eines weiteren 9geschossigen Baukörpers beabsichtigt die Wohnungsbaugenossenschaft die Errichtung eines 16geschossigen Hochhauses östlich der Robert-Koch-Straße. Bereits mit Beschluß des Bauausschusses am 9. 5. 1972 erfolgte eine Zustimmung zu diesem Gebäude. Im Zuge der weiteren städtebaulichen Entwicklung sind zwischen Leuschner- und Ludwig-Thoma-Straße 2 in der Höhe differenzierte Wohnblöcke, die von 5 bis 9 Geschossen reichen, vorgesehen. Ferner wird im südlichen Baukomplex die Anordnung von Läden und Versorgungseinrichtungen durch Ausweisung eines Mischgebietes gesichert. Zentral im Wohngebiet ist die Errichtung eines Kindergartens geplant. Das Gesamtkonzept der Neuplanungen wird eine neue städtebauliche Einheit mit angemessener baulicher Verdichtung bilden. Im Endausbau dieses Areals werden ca. 410 Wohneinheiten vorhanden sein. Eine Zustimmung zu dem Bebauungsplanverfahren erfolgte mit Beschluß des Bauausschusses am 5. 6. 1973.

Zusätzliche Straßenbaumaßnahmen sind lediglich bei der Einmündung der Robert-Koch-Straße in die Leuschnerstraße aus verkehrstechnischen Gründen notwendig. Die erforderlichen Stellplätze werden teils oberirdisch, teils in Tiefgaragen untergebracht. Die bestehende Röntgenstraße wird durch die geplante Entwicklung aufgelassen. 4 öffentliche Parkplätze können an der Leuschnerstraße erstellt werden. Zusätzliche Erschließungskosten fallen nicht an, da nur verkehrstechnische Verbesserungen geschaffen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14/73 liegen die Grundstücke Fl.Nr. 1668/3, 1673, 1673/2, 1673/3, 1673/4, 1673/5, 1673/6, 1673/7, 1673/8, 1673/9, 1673/10, 1673/11, 1673/12, 1673/13, 1673/14, 1673/15, 1673/16, 1673/17, 1673/18, 1674, 1675, 1681, 1683, 1685/12, 1684, 1686/2.

Verbindliche Festsetzungen gem. § 9 BBauG sowie aufgrund der Verordnung vom 22.6.1961 (GVBl. 13/61) zu § 9 Abs. 2 BBauG, der Verordnung über die baul. Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) vom 1.1.1969 (§§ 1,3,4,6,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21a,22,23,24), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 21.8.1969 (Art. 6,7,107 Abs. 4 u.a.):

Art der baulichen Nutzung:

Reines Wohngebiet = WR

Nebenanlagen, die nicht dem Wohnen dienen sowie Werbeanlagen und Automaten unzulässig (§ 14 Abs. 1,2 BauNutzVO)

Allgemeines Wohngebiet = WA

Mischgebiet = MI

Maß der baulichen Nutzung:

I / IX Zahl (Z) der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

①,2 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

o = offene Bauweise

g = geschlossene Bauweise

b = besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNutzVO), jedoch
Gebäuelänge bis ca. 150 m zulässig

FD = Flachdach

Abweichend von Art. 6 BayBO werden gem. Art. 107 Abs. 4
i.V. mit Art. 7 Abs. 1 BayBO zwischen den Gebäuden und
zu den Grundstücksgrenzen verminderte Abstandsflächen
festgelegt.

Größe der Baufläche:

Bruttowohnbauwand	5,22 ha
öffentl. Verkehrsanlagen	<u>0,93 ha</u>
Nettowoohnbauwand	4,29 ha

geplante + vorhandene Anzahl der Wohnungen 419 WE

Einwohner: 1046

Einwohnerdichte: $1046/4,3 = 245$ EW/ha

Stadtplanungsamt:

I.V.
