

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 7/73

Friedrich-von-Schiller-/Karl-Marx-Straße

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28. 2. 1973 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 7/73 zur Änderung der mit Regierungsentschließung vom 27. 11. 1953 rechtskräftig festgesetzten Baulinien und Baugrenzen in dem von der Friedrich-von-Schiller-, Bahnhof-, Carl-Schüller- und Karl-Marx-Straße begrenzten Bereich beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde aus dem derzeit noch rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth entwickelt. Entsprechend dem Entwurf des neu aufzustellenden Flächennutzungsplanes werden die Grundstücke im westlichen Teil als Mischgebiet, die Grundstücke im östlichen Bereich zwischen Bahnhofstraße und einer geplanten Erschließungsstraße als Kerngebiet ausgewiesen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch einen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids über die mögliche Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 1429/2 ausgelöst. Der damalige Grundstückseigentümer beabsichtigte in Abweichung von den rechtskräftigen Baulinien die Errichtung eines siebengeschossigen Wohnhauses, freistehend mit seitlichen Grenzabständen.

Die Regierung von Oberfranken hat einer Befreiung von den rechtskräftigen Festsetzungen gemäß § 31 (2) Bundesbaugesetz für das vom Bauausschuß positiv beurteilte Bauvorhaben nicht zugestimmt. Vielmehr wurde unter Hinweis auf die damit verbundenen Einschränk-

kungen bestehender Baurechte auf den Nachbargrundstücken von der Regierung von Oberfranken die Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens für erforderlich gehalten.

Nachdem das Grundstück Fl.Nr. 1429/2 den Besitzer gewechselt hatte, wurden neue Bebauungsvorstellungen entwickelt. Die Eigentümerin beabsichtigte die Errichtung zweier Wohnblöcke in geschlossener Bauweise mit vier und fünf Vollgeschossen sowie einem zurückgesetzten Terrassengeschoß. Die Unterbringung der Kfz-Stellplätze war in einer Tiefgarage vorgesehen.

Diese Planungen lösten erhebliche Bedenken und Anregungen der Grundstücksangrenzer aus, die eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes, verbunden mit der neuerlichen öffentlichen Auflage, erforderlich machten.

Unter Würdigung der nachbarlichen Belange und aus städtebaulichen Gründen wurde die Höhe des Bauvorhabens auf durchgehend vier Vollgeschosse reduziert. Der Baukörper fügt sich dadurch besser in seine Umgebung ein.

Im neuen, während der zweiten öffentlichen Auflage des Planentwurfes vorgebrachten Vorschlag der Eigentümerin des Grundstückes Fl.Nr. 1429/2 wurde außerdem die Gebäudestellung wesentlich vorteilhafter orientiert. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen die Errichtung eines in Längsrichtung von West nach Ost verlaufenden Gebäudes mit westlicher Grenzbebauung. Mindestens 50 % des Bauvolumens sind für Wohnnutzung vorgesehen. Die höchstzulässigen Nutzwerte wurden wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl = 0,4

Geschoßflächenzahl = 1,15

Nördlich des geplanten Wohn- und Bürogebäudes ist auf dem Baugrundstück ein oberirdischer Parkplatz ausgewiesen.

Entsprechend der Forderung des Stadtjugendamtes ist ein privater Kinderspielplatz in der Größenordnung von ca. 90 qm herzustellen.

Im Bebauungsplanentwurf ist die Erschließung des Grundstückes Fl.Nr. 1429/2 durch eine öffentliche, 5,50 m breite Straße mit einseitigem 1 m breiten Gehsteig und Wendepplatz über das noch in Privatbesitz befindliche Wegegrundstück Fl.Nr. 1430 geplant. Diese Stichstraße, die bereits im Baulinienverfahren des Jahres 1953 als öffentliche Straße rechtskräftig festgesetzt wurde, soll außerdem die Funktion der rückwärtigen Erschließung der angrenzenden Grundstücke Fl.Nr. 1237, 1238, 1240/2, 1240/7 und 1427 übernehmen, wodurch die verkehrsmäßig unerwünschten Ausfahrten zur Bahnhofstraße entfallen.

Das Bauvorhaben ist aus städtebaulichen Gründen wegen der damit verbundenen Belebung des Innenstadtbereiches zu befürworten. Die Bebauungsplanänderung ist auch insofern begründet, als bei der angestrebten Nutzung des hochwertigen Grundstückes die Einhaltung der im Jahre 1953 festgesetzten Baurechte eine seinerzeit nicht beabsichtigte Härte darstellen würde.

Unter teilweiser Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung der bereits vorhandenen Bausubstanz sind im Bereich des Bebauungsplanes Zonen unterschiedlicher Nutzung und Bauweisen festgesetzt. Folgende Nutzungswerte sind zulässig:

Mischgebiet:

Zone mit 2 und 3 Vollgeschossen als Höchstgrenze:	GRZ bis 0,5
	GFZ bis 1,2
Zonen mit 2 und 4 Vollgeschossen als Höchstgrenze:	GRZ bis 0,5
	GFZ bis 1,5
Zone mit 4 Vollgeschossen als Höchstgrenze:	GRZ bis 0,4
	GFZ bis 1,15

Kerngebiet:

Zonen mit 2 und 4 Vollgeschossen als Höchstgrenze:	GRZ bis 1,0
	GFZ bis 2,2
Zone mit 3 Vollgeschossen als Höchstgrenze:	GRZ bis 1,0
	GFZ bis 2,0
Zone mit 8 Vollgeschossen als Höchstgrenze:	GRZ bis 1,0
	GFZ bis 2,4

Bauliche Entwicklungstendenzen werden im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1238, 1240/2, 1429/2, 1430/2, 1430/3, 1431/3, 1431/4, 1431/5 und 1431/6 aufgezeigt.

Entlang der Friedrich-von-Schiller- und der Carl-Schüller-Straße sind öffentliche Parkstreifen für Längsparker ausgewiesen. Die Friedrich-von-Schiller-Straße wird im Zuge der künftigen Verkehrsregelung als Einbahnstraße in Richtung Bahnhofplatz geführt. Eine Bushaltestelle für stadteinwärts fahrende Stadtbusse ist südlich der Einmündung der Friedrich-von-Schiller-Straße in den Bahnhofsvorplatz situiert.

Die Erschließungskosten werden auf ca. 185.000,- DM veranschlagt.

Die folgenden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7/73: Fl.Nr. 1234, 1235/4, 1235, 1235/5, 1235/6, 1235/7, 1237, 1238, 1238/3, 1240/2, 1240/4, 1240/7, 1296 Teilfl., 1407 Teilfl., 1419, 1420, 1421, 1423, 1425, 1425/1, 1427, 1427/1, 1428, 1428/1, 1429/2, 1430, 1430/2, 1430/3, 1430/4, 1431/2, 1431/3, 1431/4, 1431/5, 1431/6, 1431/7, 1431/8, 1431/10, 1431/11, 1431/12, 1431/13, 1432/2 Teilfl., 1451 Teilfl.

Die im Jahre 1953 festgesetzten Baugrenzen und Baulinien sind, soweit sie nicht übernommen werden, im anstehenden Verfahren aufgehoben.

Größe der Bauflächen:

Bruttobaufläche	3,06 ha
öffentliche Verkehrsfläche	0,56 ha
Nettobaufläche	<hr/> = 2,50 ha

Verbindliche Festsetzungen gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes sowie aufgrund der Verordnung vom 22. 6. 1961 (GVBl 13/61) zu § 9 Abs. 2 BBauG, der Baunutzungsverordnung und der Bayerischen Bauordnung in der derzeit gültigen Fassung werden getroffen.

Stadtplanungsamt:

I.V.



(Dipl.-Ing. Taubmann)
Stadtbaurat z.A.